



FORM GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.
GAYRİMENKUL DEĞERLEME RAPORU

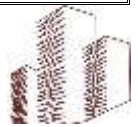


2025.ZGYO.8

Kasım, 2025

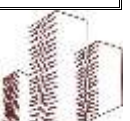


Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Raporu Düzenleyen	Form Gayrimenkul Değerleme ve Danışmanlık A.Ş.
Rapor Tarihi	04.11.2025
Rapor Numarası	2025.ZGYO.8
Raporun Konusu	İstanbul, Kadıköy, Göztepe (İdari Caddebostan) Mahallesi, 1106 Ada 162 Parsel, 1 Adet Konaklama Binası ve Arsası
Değerleme Konusu ve Kapsamı	<p>İstanbul, Kadıköy, Göztepe (İdari Caddebostan) Mahallesi, 1106 Ada 162 Parsel, 1 Adet Konaklama Binası ve Arsası Satış Değer Tespiti</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1;</p> <ul style="list-style-type: none"> a fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı" hükmüne istinaden yapılmıştır.
	<ul style="list-style-type: none"> İş bu rapor, Yetmişyedi (77) sayfadan oluşmaktadır ve ekleriyle bir bütündür. Bu rapor, Sermaye Piyasası Kurulu'nun III-62.3 sayılı "Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ" hükümleri ile bu tebliğ ekinde yer alan "Değerleme Raporlarında Bulunması Gereken Asgari Hususlar" çerçevesinde Tebliğin 1 inci maddesi ikinci fıkrası kapsamında hazırlanmıştır.

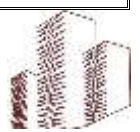


İçindekiler

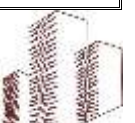
YÖNETİCİ ÖZETİ	6
1. RAPOR BİLGİLERİ	8
1.1 Rapor Tarihi.....	8
1.2 Rapor Numarası.....	8
1.3 Raporun Türü / Başlık	8
1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı.....	8
1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı.....	8
1.6 Değerleme Tarihi	8
1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası	8
1.8 Değerleme Raporunun Amacı	8
1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama	8
1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler	8
2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI	10
2.1. Değerleme Kuruluşunun Ünvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri	10
2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri	10
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar	10
2.4. İşin Kapsamı	10
3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER	12
3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri	12
3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:.....	12
3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:.....	14
3.1.3. Tanımı:	14
3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri	15
3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar	15
3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu.....	16
3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)	16
3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki	16
3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu	16
3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama	17
3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:.....	17
3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaat başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı	



hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.....	17
3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,.....	18
3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama.....	18
3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama.....	18
4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER.....	20
4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler.....	20
4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler.....	20
4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler.....	20
4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri.....	30
4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler.....	31
4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler.....	31
4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri.....	31
4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler.....	32
4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı.....	32
4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı.....	32
4.9.3 Maliyet Yaklaşımı.....	32
4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri.....	32
4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri.....	32
4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi.....	32
4.13. Maliyet Oluşumları Analizi.....	33
4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri.....	33
4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler.....	37
4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi.....	38
4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar.....	38
4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi.....	38
4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi.....	38
4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları.....	38
5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ.....	40
5.1. Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri.....	40
5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri.....	40
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş.....	40



5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş.....	40
6. SONUÇ.....	42
6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi.....	42
6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması.....	42
6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenerek Toplam Değere Ulaşılması,.....	43
6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.....	43
7. EKLER	Hata! Yer işareti tanımlanmamış.



YÖNETİCİ ÖZETİ

Talep Sahibi	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş.
Rapor No ve Tarihi	2025.ZGYO.8 / 04.11.2025
Değerleme Konusu ve Kapsamı	<p>Bu rapor, müşteri talebi üzerine belirtilen kayıta bulunan gayrimenkulün değerlendirilme tarihindeki piyasa koşulları ve ekonomik göstergeler doğrultusunda güncel piyasa değerinin tespiti ve bu parsel üzerinde geliştirilen projenin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak, SPK mevzuatı kapsamında kullanılmak üzere, ilgili tebliğde belirtilen esaslar çerçevesinde hazırlanmıştır.</p> <p>Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği Madde-34/1;</p> <ul style="list-style-type: none">• a fıkrasında yer alan "Portföyde yer alan gayrimenkullerin, gayrimenkule dayalı hakların ve gayrimenkule dayalı projelerin alım veya satımı" hükmüne istinaden yapılmıştır.
Taşınmazın Açık Adresi	Caddebostan Mahallesi, 1106 Ada, 162 Parsel, Mehtap Sokak, No:15-17 Kadıköy / İSTANBUL (UAVT: 5019712545)
Tapu Kayıt Bilgisi	İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 Ada, 162 Parsel
Fiili Kullanımı (Mevcut Durumu)	Konaklama Tesis
İmar Durumu	Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. kapsamında, KAKS: 1.50, Hmax: 12 Kat (36.50 m) yapılaşma koşullarında, "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır.
Kısıtlılık Hali	Taşınmazın tapu kaydında kısıtlılık oluşturabilecek herhangi bir kayıt bulunmamaktadır.
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Hariç Toplam Değeri	895.224.000,00 ₺ (Sekizyüzdoksanbeşmilyon İkiyüzyirmidörtbin Türk Lirası)
Taşınmazın Yasal/Mevcut Durumuyla KDV Dahil Toplam Değeri	1.074.268.800,00 ₺ (Birmilyar Yetmişdörtmilyon İkiyüzaltmışsekizbin Sekizyüz Türk Lirası)
Açıklama	Değerleme sürecini olumsuz etkileyecek bir durum oluşmamıştır.
Raporu Hazırlayanlar	Murat DİKİCİ - SPK Lisans No: 408701
Denetmen	Fatih Orkun SAKALLI - SPK Lisans No: 407060
Sorumlu Değerleme Uzmanı	Çetin BEGİÇ- SPK Lisans No: 400479

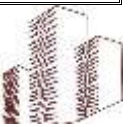


Bölüm 1

RAPOR BİLGİLERİ

- 1.1. Rapor Tarihi
- 1.2. Rapor Numarası
- 1.3. Raporun Türü / Başlık
- 1.4. Raporu Hazırlayanların Ad ve Soyadları
- 1.5. Sorumlu Değerleme Uzmanının Adı Soyadı
- 1.6. Değerleme Tarihi
- 1.7. Dayanak Sözleşmesi Tarihi ve Numarası
- 1.8. Değerleme Raporunun Amacı
- 1.9. Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama
- 1.10. Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



1. RAPOR BİLGİLERİ

1.1 Rapor Tarihi : 04.11.2025

1.2 Rapor Numarası : 2025.ZGYO.8

1.3 Raporun Türü / Başlık : Anlatım Özellikli Rapor

1.4 Raporu Hazırlayan Değerleme Uzmanı ve Denetmen Adı ve Soyadı

Murat DİKİCİ (SPK Lisans No: 408701)

Fatih Orkun SAKALLI (SPK Lisans No: 407060)

1.5 Sorumlu Değerleme Uzmanı Adı ve Soyadı

Çetin BEĞİÇ (SPK Lisans No: 400479)

1.6 Değerleme Tarihi

Değerleme raporu hazırlanmak üzere şirketimiz tarafından yerinde, ilgili kurum ve kuruluşlarda 15.10.2025 ile 04.11.2025 tarihleri arasında incelemeler yapılmıştır.

1.7 Dayanak Sözleşmesi Tarihi / Numarası

13.10.2025 / 2025.ZGYO.8

1.8 Değerleme Raporunun Amacı

Bu rapor, Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin talebi üzerine; İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan tapu kaydına göre "7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası" vasıflı, yapı kullanma izin belgesine göre ve mahallinde misafirhane vasıflı taşınmazın mevcut piyasa satış değerinin Türk Lirası cinsinden tespitine yönelik olarak hazırlanan Gayrimenkul Değerleme Raporu'dur.

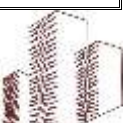
Değerlemenin amacı, taraflar arasında imzalanan sözleşmede de belirtildiği üzere, bilgileri verilen taşınmazın portföyde değerlendirilmek üzere piyasa değerlerinin tespitini içeren değerlendirme raporunun hazırlanmasıdır.

1.9 Raporun SPK düzenlemeleri kapsamında hazırlanıp hazırlanmadığına ilişkin açıklama

Değerleme raporu; Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi için hazırlanmaktadır. Değerleme raporu, 31.08.2019 tarih ve 30874 sayı ile Resmi Gazetede yayınlanan Sermaye Piyasasında Faaliyette Bulunacak Gayrimenkul Değerleme Kuruluşları Hakkında Tebliğ (III-62.3)' in 1. maddesi 2. fıkrası doğrultusunda sermaye piyasasında gayrimenkul değerlendirme faaliyeti kapsamında hazırlanmıştır.

1.10 Değerleme Konusu Gayrimenkul İçin Şirketimiz Tarafından Daha Önceki Tarihlerde Yapılan Son Üç Değerlemeye İlişkin Bilgiler

Değerleme konusu taşınmaz özelinde şirketimiz tarafından 25.12.2024 tarihli ve 2024.ZGYO.7 numaralı rapor hazırlanmış olup, natamam K.D.V. Hariç 364.970.000,00 ₺ (Üçyüzaltmışdörtmilyondokuzyüzyetmişbin Türk Lirası) takdir edilmiştir.



Bölüm 2

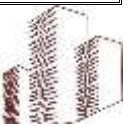
DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

- 2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.2. Müşteri Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri
- 2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar
- 2.4. İşin Kapsamı



FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



2. DEĞERLEME KURULUŞU-MÜŞTERİ BİLGİLERİ, DEĞERLEMENİN TANIM VE KAPSAMI

2.1. Değerleme Kuruluşunun Unvanı, Adresi ve Şirket Bilgileri

Şirketimiz, 01.12.2006 tarih ve 6695 sayılı Ticaret Sicil Gazetesi'nde yayımlanan şirket ana sözleşmesine göre; taşınmaz ve buna bağlı her tür taşınır malların yerinde incelemelerini gerçekleştirmek, bunlara bağlı ekspertiz raporlarını düzenlemek ve her türlü değerlendirme konusunda tüm özel ve kamu kuruluşlarına danışmanlık hizmeti vermek amacı ile 300.000,00 ₺ sermaye ile kurulmuştur. Şirketimiz güncel sermayesi 21.000.000 ₺'dir

Şirketimiz, T.C. Başbakanlık Sermaye Piyasası Kurulu'nun (SPK) 27.07.2007 tarih ve B.02.1.SPK.0.15.534 sayılı yazısı ile SPK mevzuatı çerçevesinde değerlendirme hizmeti verecek şirketler listesine alınmıştır.

Şirketimiz, Yelken Plaza Balgat Mahallesi Mevlana Bulvarı No: 139 A - Blok 6. Kat Daire: 25 Çankaya / ANKARA adresinde faaliyetlerine devam etmektedir.

2.2. Müşteri Ünvanı, Adresi ve Bilgileri

Şirket Ünvanı : ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ

Şirket Adresi : Finanskent Mahallesi Finans Caddesi, B Blok, No: 44/B Ümraniye / İSTANBUL

Şirket Amacı : Ülkemiz gayrimenkul sektörünün gelişimine ivme kazandıracak ve Türkiye için katma değer oluşturacak projeler ile sektöründe öncü şirketler arasında yer almak, yüksek yatırım değeri sunan özgün projeler geliştirerek istikrarlı bilanço büyümesi gerçekleştirmek, kurumsal değerleri ve yönetim anlayışıyla sektöründe örnek bir kurum olmak ve hissedarlarına en yüksek getiriyi kazandıracak değer artıran projeleri hayata geçirmektir.

Sermayesi : 4.693.620.000,-₺

Halka Açıklık : % 18,94

Telefon : 0216 369 77 72-73

E-Posta : info@ziraatgyo.com.tr

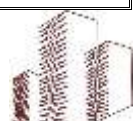
2.3. Müşteri Taleplerinin Kapsamı ve (Varsa) Getirilen Sınırlamalar

Değerleme çalışması Sermaye piyasası değerlendirme standartlarına uygun olarak yapılmış, standartlar haricinde herhangi bir müşteri talebi olmamıştır.

* Değerlemesi talep edilen taşınmaz halihazırda konaklama tesisi olarak projelendirilmektedir. Edinilen şifahi bilgiye göre ZİRAAT GYO hacminde görevli yahut ZİRAAT GYO tarafından misafir edilen şahıslarca kullanılacağı bilgisi edinilmiştir. Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı A.Ş. (Ziraat GYO) Ziraat Finans Grubu bünyesinde, Grubun gücü ve deneyimini yatırımcılarına yüksek gayrimenkul getirisini düşük risk seviyesinde sunmak ve sektörde lider rol alarak, örnek, yenilikçi projelere imza atmak için yapılandırılan bir kuruluştur. Bu doğrultuda projelendirilen konumun gizlilik içerisinde taşınmaz özelinde piyasa değerinin araştırılması talep edilmiştir.

2.4. İşin Kapsamı

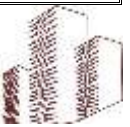
İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe (İdari Caddebostan) Mahallesi, 1106 Ada, 162 Parsel Olan "7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası" Vasıflı Taşınmazın Günümüz Ekonomik Koşullarında Pazar Değerinin Belirlenmesi



Bölüm 3

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

- 3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri
 - 3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri
 - 3.1.2. Ulaşım Bağlantıları
 - 3.1.3. Tanımı
- 3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri
- 3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb.. Dokümanlar
- 3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu
- 3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yıllık Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)
- 3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki
- 3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu
 - 3.7.1. Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama
 - 3.7.2. Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş
- 3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.
- 3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlendirme yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi.
- 3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama
- 3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama



3. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

3.1. Gayrimenkulün Yeri, Konumu, Tanımı ve Çevresel Özellikleri

3.1.1. Gayrimenkulün Çevresel Özellikleri:

İstanbul İli,

İstanbul, Türkiye'nin ve bölgesinin en büyük metropolü olup hem coğrafi hem kültürel hem de ekonomik açıdan çok önemli bir konumda yer almaktadır. Asya ve Avrupa'nın birleşim noktasında bulunan bu şehir, tarih boyunca pek çok medeniyetin merkezi olmuş, her dönemde dünyayı etkileyen gelişmelere ev sahipliği yapmıştır. İstanbul'un tarihi mirası, ekonomik gücü, sosyal yapısı ve dinamik kültürel yapısı, şehri eşsiz kılmaktadır. İstanbul, dünya çapında bir metropol olarak hem



geçmişteki tarihi mirası hem de günümüz modern yapıları ile benzersiz bir şehir profili sunmaktadır. Şehir, konumsal avantajları, tarihi zenginlikleri, ekonomik gücü, sosyo-kültürel çeşitliliği ve demografik yapısıyla sadece Türkiye'nin değil, küresel ölçekte de etkili bir merkezdir. Bununla birlikte, hızlı kentleşme, altyapı sorunları, göç ve sosyal eşitsizlik gibi ciddi meydan okumalarla da yüzleşmektedir. İstanbul, bu sorunlarla başa çıkabilmek için sürekli olarak evrim geçirmeye devam etmekte, dinamik yapısını geleceğe taşıma adına çeşitli stratejik adımlar atmaktadır.

İstanbul, Batı Asya ile Doğu Avrupa arasında köprü görevi gören stratejik bir konumda yer almaktadır. Boğaziçi, Marmara Denizi ve Karadeniz arasında yer alan şehir, deniz ulaşımı açısından bir merkez olmanın yanı sıra kara yolları ile de büyük bir bağlantı ağına sahiptir. İstanbul Boğazı, sadece İstanbul için değil, dünya ticareti için de büyük bir öneme sahiptir. İstanbul Boğazı, Karadeniz'i Marmara Denizi'ne bağlayan, uluslararası geçişlerin sağlandığı bir su yoludur. 1936 tarihli Montrö Boğazlar Sözleşmesi'ne göre, İstanbul Boğazı ve Çanakkale Boğazı, Türkiye'nin egemenliğinde olmakla birlikte, bu su yolları üzerinden geçen gemilerin uluslararası denetimi sağlanır. İstanbul, Boğazlar sayesinde tarihi boyunca önemli bir ticaret yolu üzerinde yer almıştır. Ayrıca, Marmara Denizi'nin güneyinde yer alırken, kuzeydeki Karadeniz'e olan geçişi sağlayan bu boğaz, İstanbul'a ayrı bir jeopolitik stratejik değer katmaktadır. İstanbul, doğal zenginlikler bakımından da önemli bir şehir olup, Prens Adaları gibi doğal alanları ile dikkat çeker. İstanbul'un doğusunda yer alan bu adalar, hem tarihi yapıları hem de doğal güzellikleriyle hem yerli hem yabancı turistler için cazibe merkezidir. Ayrıca, şehirdeki yeşil alanlar ve ormanlar, şehrin ekolojik dengesinin korunmasına katkı sağlar. Belgrad Ormanı, İstanbul'un kuzeyinde yer alan en büyük ormanlık alanlardan biridir ve şehir halkı için önemli bir doğa parkıdır.

İstanbul'un iklimi, kara iklimi ve deniz iklimi arasında geçiş özellikleri gösterir. Şehirde Akdeniz iklimi'ne yakın ılıman bir iklim hâkimdir. Kış aylarında İstanbul, soğuk ve yağışlı bir döneme girer. Hava sıcaklıkları genellikle 5-10°C arasında değişirken, zaman zaman sıfırın altına düşebilir. İstanbul, denize kıyısı olması nedeniyle, özellikle ılık rüzgarlar ve nem nedeniyle kışın daha soğuk hissedilebilir. Yaz aylarında İstanbul, sıcak ve nemli bir iklime sahip olur. Temmuz ve Ağustos aylarında sıcaklıklar 30°C'ye kadar çıkabilir, ancak deniz etkisiyle gece sıcaklıkları daha düşük olabilir. Nem oranı yüksek olduğu için, İstanbul'daki yazlar bunaltıcı olabilir. İstanbul'un yağış rejimi, yaz aylarında daha az olmakla birlikte, kış aylarında yoğun yağış alır. Şehirdeki yağışlar genellikle kasım ve mart ayları arasında yoğunlaşır.

İstanbul'un inşai yapısı, tarihsel mirasla iç içe geçmiş modern yapılardan oluşur. Osmanlı İmparatorluğu'nun klasik mimari tarzı, Cumhuriyet dönemi modernizmi ve günümüz yüksek binaları İstanbul'un mimari çeşitliliğini oluşturur. İstanbul'un tarihi yapıları, camiler, saraylar ve konaklar, şehrin silüetini oluşturur. Örneğin, Ayasofya, Sultanahmet Camii, Topkapı Sarayı gibi yapılar, şehrin tarihi kimliğini temsil eder. Öte yandan, son yıllarda yapılan yüksek binalar, gökdelenler ve



alışveriş merkezleri şehrin modern yüzünü oluşturur. Özellikle Maslak, Levent ve Ataşehir gibi bölgelerde yoğun bir yüksek yapılaşma görülmektedir. İstanbul'daki hızlı kentleşme, gecekondu bölgelerinin modern konutlara dönüştürülmesi ve kentsel dönüşüm projeleri ile şekillenmiştir. Kadıköy, Üsküdar ve Beylikdüzü gibi bölgelerde yeni konut projeleri ve iş merkezleri yükselirken, özellikle Taksim, Nişantaşı gibi tarihi semtlerde ise restorasyon çalışmaları ve yenileme projeleri yürütülmektedir.

Kadıköy İlçesi,

Kadıköy, eski adı ile Kalkedon, İstanbul ilinin Anadolu Yakası'nda yer alan ilçelerinden birisidir. Kocaeli Yarımadası'nın güneybatı kesiminde bulunan Kadıköy, batı ve güneyde Marmara Denizi, kuzeybatıda Üsküdar, kuzeydoğuda Ataşehir ve doğuda Maltepe ilçeleriyle çevrilidir. Marmara sahilleri boyunca Haydarpaşa'dan Bostancı'ya dek kuzeybatı-güneydoğu doğrultusunda oldukça uzun bir sahil şeridinde (yaklaşık 21 km) sahip olan Kadıköy'de kıyı şeridi ve buna paralel uzanan ana ulaşım güzergahları



yerleşme yapısını belirlerken, daha geride yer alan D-100 Karayolu ilçenin kuzey sınırını oluşturur. Kadıköy'deki yerleşmenin başlangıcını oluşturan tarihsel çekirdek, Haydarpaşa Koyu ile Moda Burnu'nun oluşturduğu alanda yer almaktadır. İlçeye adını veren yerleşme merkezi ve asıl Kadıköy semti kabaca kuzey ve kuzeydoğuda demiryolu, doğuda Kurbağalıdere ve Kalamış Koyu, batıda ise Marmara Denizi ve Haydarpaşa Koyu'nun sınırladığı bir alan olarak düşünülebilir. Bugün bu alan Kadıköy Çarşısı, Yeldeğirmeni ve Moda gibi tarihi yerleşme alanlarını da içeren Rasimpaşa, Osmanağa, Caferağa ve İbrahimağa mahallerinden oluşmaktadır. Kadıköy, ancak 19. yüzyılda sürekli iskan sahası haline gelip İstanbul kentiyle bütünleştiğinden, İstanbul'un diğer tarihi semtlerine nazaran şehir tarihi içinde oldukça genç bir yerleşme olarak kabul edilebilir. Bununla birlikte Anadolu Yakası'nın en eski yerleşim birimlerinden olan Kadıköy, bugün de yakanın en işlek noktası durumundadır. Kadıköy'de Osmanlı döneminden kalma yapılara da rastlanır. Kadıköy ilçesi kent ulaşımı açısından önemli bir konuma sahiptir. İstanbul'un çeşitli semtlerini birbirine bağlayan bazı ana ulaşım yolları Kadıköy ilçesinden geçmektedir. 2015 yılında gerçekleştirilen "İstanbul'da Yaşam Kalitesi Araştırması"nda tüm ilçeler arasında 2. sırayı almıştır.

Kültürel: Kadıköy, zengin bir kültürel mirasa sahiptir. Bölgedeki tarihi yerler ve geleneksel etkinlikler, yerel halkın kültürel değerlerini yansıtır. Ayrıca, çeşitli festivaller ve etkinlikler düzenlenir.

Ekonomik: Kadıköy'nin ekonomisi, ticaret, eğlence, turizm ve hizmet sektörlerine dayanır. Son yıllarda inşaat sektörü de hızla gelişmiştir. Özellikle konut projeleri, ilçenin ekonomik canlılığını artırmıştır.

Nüfus: Kadıköy'nin nüfusu, son yıllarda artış göstermiştir. Genellikle genç bir nüfusa sahip olup, göç alan bir bölgedir. Bu durum, ilçenin sosyal yapısını da etkilemiştir.

Turizm: Kadıköy, tarihi, doğal güzellikleriyle ticaret ve eğlence sektörü de dikkate alınarak turizm açısından önemli bir yere sahiptir. Moda Sahili ve İskelesi, Süreyya Operası, Bağdat Caddesi, Barış Manço Kültür Merkezi ve Barış Manço Evi, Müze Gzhane ziyaretçilerin ilgisini çeker. Ayrıca, tarihi kalıntılar ve parklar da turistler tarafından ilgi görür



Ulaşım: Kadıköy, İstanbul şehir merkezine yakın bir konumda bulunur. Ana yollar ve toplu taşıma araçları ile ulaşım oldukça kolaydır. Özellikle feribot, metro ve otobüs hatları, ilçenin diğer bölgelere bağlantısını sağlamaktadır.

Halk Yapısı: Kadıköy’de çeşitli etnik gruplar ve sosyal sınıflar bir arada yaşamaktadır.

Coğrafi Konum: İlçe Koordinatları 40°59'36.2",29°02'14.5" D Rakım: 120 m'dir.

Yüzölçümü, 25,20 km²'dir.Kadıköy İstanbul'un Anadolu yakasındadır. İstanbul ilinin ortalarına, Boğaz'ın Marmara ağzının doğusuna düşer. Doğusunda Maltepe ilçesi, batısında İstanbul Boğazı, ve Marmara Denizi, kuzeyinde Üsküdar ve Ataşehir ilçeleri, güneyinde Marmara Denizi ile çevrilidir. Kadıköy altı tepe üstüne kurulmuştur. Bu tepeler doğudan batıya doğru Göztepe, Fikirtepe, Acıbadem, Altıyol, Cevizlik (Küçük Moda), Koşuyolu'dur. Fenerbahçe Parkı, Göztepe Parkı, Özgürlük Parkı ile sahil boyunca devam eden yeşil alanlar en önemli aktif yeşil alanlardır. Kuzeybatı - Güneydoğu doğrultusunda Haydarpaşa'dan Bostancı' ya yaklaşık 21 km.'lik uzun bir sahil şeridinde sahiptir. İstanbul Ticaret Odası (İTO) verilerine göre 2021 yılında Kadıköy ilçesinde toplam 22.078 adet firma faaliyet göstermektedir. Faaliyet türlerine göre sıralandığında ticaret sektörü ekonomik faaliyetlerin %18,58'ini, hizmet sektörü %56,25'ini ve turizm sektörü ise %9'unu oluşturmaktadır. Diğer faaliyetlere göre oransal olarak düşük olmakla birlikte imalat sektörü de ilçe ekonomisi üzerindeki önemini sürdürmektedir. Hizmet sektörü içerisinde yer alan kreatif endüstri ise %16,93 oranı ile ilçe genelinde ticaret sektöründen sonra en yüksek orana sahip faaliyet alanıdır.

3.1.2. Ulaşım Bağlantıları:

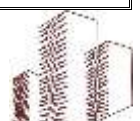


İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe (İdari Caddebostan) Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan "7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası" vasıflı taşınmazdır. Taşınmaz konum olarak, Bağdat Caddesine kuş uçuşu 410 m, D-100 Karayoluna kuş uçuşu 3,1 km'dir.

3.1.3. Tanımı:

❖ İstanbul İli, Kadıköy İlçesi, Göztepe (İdari Caddebostan) Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan "7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası" vasıflı taşınmazdır.

Konaklama Binası: Onaylı mimari projesine göre ana gayrimenkul; 1.475,73 m² yüzölçümüne sahip 1106 ada 162 parsel üzerinde, ayırık nizamda, 4/A yapı sınıfında, betonarme karkas yapı tarzında, 1 bodrum + zemin + 5 normal kat+ teras katlı olarak projelendirilmiş ve inşa edilmiştir. Bina girişi güneybatı cepheden, zemin kat seviyesinden sağlanmaktadır. Binanın tüm dış cepheleri kaplama olup, giriş kapısı alüminyum doğramadır. Bina giriş, koridor, merdiven sahanlığı, kat hol zeminleri ve duvarların dekoratif kaplamadır. Misafirhanenin duvarları ise dekoratif sıva ve saten boyalıdır. İdari kısımlarda ise zeminleri dekoratif kaplı olup, duvarları alçı sıva+satén boyalı iken wc-lavabo hacimlerinin zemin ve duvarları seramik



kaplıdır. Parsel bünyesinde peyzaj çalışmaları tamamlanmıştır. Misafirhanenin zemin katında lobby ve kahvaltı salonu mevcuttur. Zemin katın zeminleri mermer olup, merdiven basamakları ve merdiven sahanlığı prekast kaplamadır. Misafirhane bünyesinde 55 adet oda mevcuttur. Her normal katta 1 adedi engelli olmak üzere 11 adet oda bulunmaktadır.

Ana taşınmaz onaylı mimari projesine göre, 1.bodrum katında sığınak ve teknik alanlar (746 m²), zemin katında lobi, danışma, oturma alanı, kahvaltı salonu, wc ve idari alanlar (508 m²), 1.normal kat ile 5.normal kat aralığında her katta 11 adet banyo ve wc-li oda, kat holleri, yangın merdiveni holü sırasıyla 508 m², 494 m², 489 m², 485 m² ve 471 m², çatı kat merdiven holü (16 m²) kullanım alanlı olmak üzere bina brüt toplam yaklaşık 3.723 m² kullanım alanlıdır. Ayrıca çatı katta teras alanı bulunmaktadır.

3.2. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri

TAPU BİLGİLERİ										
İL	İstanbul									
İLÇE	Kadıköy									
MAHALLE	Göztepe									
MEVKİİ	-									
MALİK	Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi									
HİSSE PAY/PAYDA	1/1									
SIRA	TAŞINMAZ ID	ADA	PARSEL	YÜZÖLÇÜM	NİTELİK	TARİH	YEVMIYE	CİLT	SAHİFE	
1	21905755	1106	162	1.475,73 m ²	7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası	10.07.2020	22665	21	2077	

3.3. Tapu, Plan, Proje, Ruhsat, Şema vb. Dokümanlar

Değerleme konusu taşınmazın ada/parsel bazında konumunun uygunluğu Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğü'nde incelenen imar paftasından tespit edilmiştir. Taşınmaza ait imar dosyası Kadıköy Belediyesi'nde dijital ortamda incelenmiştir. Kadıköy Belediyesi İmar ve Şehircilik Müdürlüğünde resmi olarak imar durum bilgisi incelenmiştir.

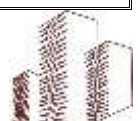
RUHSAT TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1106	162	Yeni Yapı Ruhsatı	04.10.2023	00310-23	Misafirhane	1	6	7	4.224 m ²
1106	162	İsim Değişikliği Ruhsatı	28.11.2023	00310-23	Misafirhane	1	6	7	4.224 m ²
1106	162	İsim Değişikliği Ruhsatı	15.02.2024	00310-23	Misafirhane	1	6	7	4.224 m ²
1106	162	İsim Değişikliği Ruhsatı	05.02.2025	00310-23	Misafirhane	1	6	7	4.224 m ²
1106	162	İsim Değişikliği Ruhsatı	04.09.2025	00310-23	Misafirhane	1	6	7	4.224 m ²

YAPI KULLANMA İZİN TABLOSU									
ADA	PARSEL	BELGE TÜRÜ	BELGE TARİHİ	BELGE NO	KULLANIM AMACI	YOL KOTU ALT KAT SAYISI	YOL KOTU ÜSTÜ KAT SAYISI	TOPLAM KAT SAYISI	KAPSADIĞI ALAN
1106	162	Yapı Kullanma İzin Belgesi	15.10.2025	2025-171	Misafirhane	1	6	7	4.224 m ²

MİMARİ PROJE TABLOSU										
ADA	PARSEL	BELGE TARİHİ	KULLANIM AMACI				KAPSADIĞI ALAN			
1106	162	21.06.2023	Misafirhane				4.224 m ²			

Kadıköy Belediyesi'nde incelenen imar arşiv dosyasında herhangi bir olumsuz evraka rastlanmamıştır.

E-Devlet Portalı üzerinden yapılan sorgulamada değerlendirme konusu taşınmaza ait 01.08.2025 tarihli Y1934DD8462C0 numaralı B sınıfı enerji kimlik belgesi bulunmaktadır.



3.4. Gayrimenkulün Tapu Kayıt Bilgileri ile Mevcut Durumun Uygunluğu

04.11.2025 tarihinde Tapu ve Kadastro Genel Müdürlüğü Portal Hizmetleri Parsel Sorgu Uygulamasından edinilen bilgilere göre değerlendirme konusu taşınmazdan 1106 ada 162 parsel ana gayrimenkul niteliği "7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası" vasıflıdır.

3.5. Gayrimenkulün Son Üç Yılındaki Mülkiyet ve Diğer Hukuki Değişiklikler (İmar Durumu, Kamulaştırma İşlemleri, vb.)

Değerlemesi talep edilen taşınmaz iskan almış olup, cins tahsisi yapılmıştır. Yerinde yapılan tespitlerde taşınmazın Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı Anonim Şirketi'nin misafirhanesi olarak inşa edilmiş olduğu tespit edilmiştir. Değerlemede tarafımıza iletilen TAKBİS kaydı esas alınmıştır.

3.6. Gayrimenkulün Tapu Tetkiki

Rapora konu taşınmaz için tarafımızca elde edilen 04.11.2025 tarih ve 17:32 saatinde tarafımızdan temin edilmiş olan TAKBİS belgesi incelenmiştir.

Beyanlar Hanesinde:

- 6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (19.01.2023 - 3357)

İlgili beyanın ruhsat öncesi yapıyı kapsadığı ve konu taşınmazı etkilemediği bilinmektedir.

Şerhler Hanesinde:

- Herhangi bir şerh kaydı bulunmamaktadır.

Hak ve Mükellefiyetler Hanesinde:

-Herhangi bir hak ve mükellefiyet kaydı bulunmamaktadır.

Rehinler Hanesinde:

-Herhangi bir rehin kaydı bulunmamaktadır.

BU BELGE TOPLAM 2 SAYFADAN OLUŞMAKTA DİR BİLGİ AMAÇLIDIR. Tarih: 4-11-2025-17:32

webtapu HESAPCI KURUMU

Kayıd Oluşturan: EMRE KAAN GÜRAKSIN (ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ)

Tapu Kaydı (Aktif Malikler için Detaylı - ŞBİ var)

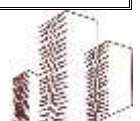
TAPU KAYIT BİLGİSİ

Zemin Tipi:	Ana Taşınmaz	Ada/Parsel:	1106/162
Taşınmaz Kimlik No:	21905755	AT Yüzölçümü(m2):	1475.73
İl/İlçe:	İSTANBUL/KADIKÖY	Bağmsız Bölüm Nitelik:	
Kurum Adı:	Kadıköy	Bağmsız Bölüm Brüt Yüzölçümü:	
Mahalle/Köy Adı:	GÖZTEPE Mah.	Bağmsız Bölüm Net Yüzölçümü:	
Mevki:	-	Blok/Kat/Giriş/BBNo:	
Cilt/Sayfa No:	21/2077	Arsa Payı/Payda:	
Kayıt Durum:	Aktif	Ana Taşınmaz Nitelik:	7 KATLI BETONARME MISAFIRHANE VE ARSASI

TAŞINMAZA AİT ŞERH BEYAN İRTIFAK BİLGİLERİ

Ş/B/İ	Açıklama	Malik/Lehtar	Tesis Kurum Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
Beyan	6306 Sayılı Kanun gereğince riskli yapıdır. (Şablon: 6306 Sayılı Kanun Gereğince Riskli Yapı Beyanı)		Kadıköy - 19-01-2023 15:40 - 3357	

1 / 2



MÜLKİYET BİLGİLERİ

(Hisse) Sistem No	Malik	El Birliği No	Hisse Pay/ Payda	Metrekare	Toplam Metrekare	Edinme Sebebi-Tarih-Yevmiye	Terkin Sebebi-Tarih-Yevmiye
52840132B	(SN:9049480) ZİRAAT GAYRİMENKUL YATIRIM ORTAKLIĞI ANONİM ŞİRKETİ V	-	1/1	1475.73	1475.73	Ticaret Şirketlerine Aynı Sermaye Konulması 10-07-2020 22665	-

Bu belgeyi akıllı telefonunuzdan karekod tarama programları ile aşağıdaki barkodu taratarak; veya Web Tapu anasayfasından (<https://webtapu.tkgm.gov.tr> adresinden) 9AEGhpQfZxz kodunu Online İşlemler alanına yazarak doğrulayabilirsiniz.



2 / 2

3.7. Gayrimenkulün İmar Durumu

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye göre, değerlendirme konusu taşınmazın bulunduğu parsel, 11.05.2006 t.t. 1/1000 Ölçekli Kadıköy Merkez E-5 (D100) Otoyolu Ara Bölgesi U.İ.P. kapsamında, KAKS: 1.50, HMAX: 12 Kat (36.50 m) yapılaşma koşullarında, "Sosyo-Kültürel Tesis Alanı" lejantında yer almaktadır. Herhangi bir terki bulunmayan parsel belediye sınırları içerisinde yer almaktadır.

- Bu alanda halk eğitim merkezi, tiyatro salonu, kültür merkezi, kütüphane, sinema, belediye meslek edindirme merkezi, huzurevi, öğrenci yurdu, bu merkezlere ait satış birimleri, misafirhane v.b. tesisler yer alabilir. Avan projeye göre uygulama yapılacaktır. İlçe Belediye Başkanlığı'nca yapılan yapıların avan projesi İlçe Belediye Başkanlığı'nca, diğerleri İstanbul Büyükşehir Belediye Başkanlığı'nca onaylanacaktır.

3.7.1 Gayrimenkul ile ilgili herhangi bir yıkım kararı, cezai tutanak, durdurma kararı olup olmadığına ilişkin sorgulama

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan bilgiye istinaden taşınmaz özelinde herhangi bir cezai tutanak, durdurma kararı vb. bulunmadığı bilgisi şifahen alınmıştır.

3.7.2 Gayrimenkulün Kadastral Durumunda son 3 yıl içerisinde herhangi bir değişiklik olup olmadığı hakkında görüş:

Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğü'nden alınan şifahi bilgiye istinaden değerlendirme konusu taşınmazın kadastral durumunda herhangi bir değişiklik olmadığı bilgisi alınmıştır.

3.8. Değerlemesi yapılan projelerin ilgili mevzuat uyarınca gerekli tüm izinlerinin alınıp alınmadığı, projesinin hazır ve onaylanmış, inşaaata başlanması için yasal gerekliliği olan tüm belgelerinin tam ve doğru olarak mevcut olup olmadığı hakkında bilgi ve projenin gayrimenkul yatırım ortaklığı portföyüne alınmasına sermaye piyasası hükümleri çerçevesinde engel teşkil edip etmediği hakkında görüş.

Taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulundurulmasına engel oluşturacak bir durum tespit edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin



olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir,” bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle “Bina” başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

3.9. Değerlemesi yapılan projeler ile ilgili olarak, 29/6/2001 tarih ve 4708 sayılı Yapı Denetimi Hakkında Kanun uyarınca denetim yapan yapı denetim kuruluşu (ticaret unvanı, adresi v.b) ve değerlemesi yapılan gayrimenkul ile ilgili olarak gerçekleştirdiği denetimler hakkında bilgi,

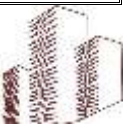
Değerleme konusu taşınmaz yapı denetim hakkında kanun kapsamındadır. Bu Kanunun amacı; can ve mal güvenliğini teminen, imar plânına, fen, sanat ve sağlık kurallarına, standartlara uygun kaliteli yapı yapılması için proje ve yapı denetimini sağlamak ve yapı denetimine ilişkin usul ve esasları düzenlemektir. İmar kanununun 26. Maddesine istinaden yapı denetimi Ziraat Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı teknik personeline üstlenilmiştir.

3.10. Eğer belirli bir projeye istinaden değerlendirme yapılıyorsa, projeye ilişkin detaylı bilgi ve planların ve söz konusu değerlerin tamamen mevcut projeye ilişkin olduğuna ve farklı bir projenin uygulanması durumunda bulunacak değerlerin farklı olabileceğine ilişkin açıklama

Değerleme konusu taşınmaz Kadıköy Belediyesi Dijital Arşivinde yer alan mimari projesine uygun olarak inşa edilmiştir.

3.11. Gayrimenkule ilişkin yapılmış bir sözleşme olup olmadığına ilişkin açıklama

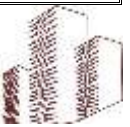
Değerleme konusu parsel üzerinde kat karşılığı yöntemi veya hasılat paylaşımı modeli ile proje geliştirilmemektedir. Taşınmaz için herhangi bir proje işlemiyle ilişkin sözleşme bulunmamaktadır.



Bölüm 4

DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULE İLİŞKİN ANALİZLER

- 4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler
- 4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler
- 4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri
- 4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler
- 4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler
- 4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri
- 4.9. Değerlemede Kullanılan Yöntemler
 - 4.9.1. Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı
 - 4.9.2. Gelir İndirgeme Yaklaşımı
 - 4.9.3. Maliyet Yaklaşımı
- 4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntem/ler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri
- 4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri
- 4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi
- 4.13. Maliyet Oluşumları Analizi
- 4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri
- 4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler
- 4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi
- 4.17. Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar
- 4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi
- 4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi
- 4.20. Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları



4. DEĞERLEME KONUSU GAYRİMENKULLER HAKKINDA GENEL BİLGİLER

4.1. Gayrimenkulün Bulunduğu Bölgenin Analizi ve Kullanılan Veriler

Değerlemeye konu taşınmaz, İstanbul ili, Kadıköy İlçesi, Göztepe (İdari Caddebostan) Mahallesi, 1106 ada, 162 parsel olan "7 Katlı Betonarme Misafirhane ve Arsası " vasıflı tesisdir. Taşınmazın bulunduğu yakın çevrede, genellikle konut amaçlı ve muhtelif katta bodrum üzerine zemin + 5-15 katlı olacak şekilde yapılaşma söz konusudur. Yapılaşmanın yüksek yoğunlukta olduğu bölgede, sosyal yaşamın gerektirdiği market benzeri ticari birimler ve sağlık ocağı, okul, çocuk parkı gibi ihtiyaçlar yakın mesafeden karşılanabilmektedir. Bölge orta ve üst düzey gelir grubuna sahip toplum kesimlerince ikamet amaçlı tercih edilmektedir. Toplu taşıma araçlarının da güzergahı olan Bağdat Caddesine olan yakınlığı ulaşımında rahatlık yaşanmasını sağlamaktadır. Bölgenin genel yapılaşma tarzı, plancılık ilkeleri ile yeterli derecede uyumludur.

4.2. Mevcut Ekonomik Koşulların, Gayrimenkul Piyasasının Analizi, Mevcut Trendler ve Dayanak Veriler

Dünya Ekonomisindeki Gelişmeler

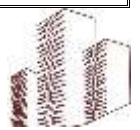
2024 yılında küresel ölçekte büyüme görünümü, enflasyonda gerileme eğilimi sürerken jeopolitik gerginlikler ve ticarete belirsizliklerin gölgesinde, dayanıklı bir performans sergilemiştir. Gelişmiş ekonomiler büyümesini korurken gelişmekte olan ekonomiler ise özellikle Asya ekonomileri kaynaklı ivme kaybetmiştir. 2024 yılında başta Avrupa Merkez Bankası (ECB) ve ABD Merkez Bankası (Fed) olmak üzere gelişmiş ülke merkez bankaları büyüme ve enflasyon dinamiklerini dikkate alarak politika faizlerinde indirim döngüsüne başlamıştır. Diğer taraftan gelişmekte olan ülke merkez bankaları temkinli yaklaşımını sürdürmüştür. Özellikle yılın son çeyreğinde ABD’de seçim süreci kaynaklı politika belirsizliği küresel iktisadi faaliyette belirleyici bir unsur olmuştur.

2025 yılının ilk yarısında ABD ve Çin arasında artan ticaret gerilimi, tarife artışları ve misilleme önlemleri, küresel ticaret sistemine yönelik belirsizlikleri derinleştirmiştir. ABD’nin ilan ettiği küresel ölçekte yaygın tarifelere başta Çin olmak üzere birçok ülke tarafından karşılık verilmiş, bu durum finansal piyasalarda da sert dalgalanmalara yol açmıştır. Tüm bu gelişmelerin etkisiyle küresel büyüme ivmesi baskılanmış ancak önden yüklemeli ticaret ve yatırım faaliyetleri bu dönemde büyümeyi desteklemiştir.

Finansal koşullar 2025 yılının ilk yarısında görece iyileşmiş, gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları canlanmıştır. Bu olumlu tabloya rağmen, özellikle ABD’nin uygulamayı planladığı ilave tarifelerin ertelenmesiyle ticaret politikası belirsizlikleri artmış, küresel büyüme ve ticaret üzerindeki riskler varlığını korumuştur. 2022 yılında zirveye ulaşan küresel enflasyona karşı alınan tedbirlerle belirli kazanımlar sağlanmışken fiyat artışlarındaki düşüş süreci son dönemde yavaş seyretilmektedir. Mal fiyatları artış hızındaki belirgin düşüşler manşet enflasyonun gerilemesine yardımcı olurken hizmet fiyatları artış hızı ortalama enflasyonun üzerinde kalmaya devam etmektedir. Başlıca ekonomilerde görece yüksek seviyelerden gerilemesine rağmen enflasyonun öngörülenin üzerinde seyretmesi, faiz indirimlerini ötelemiştir. Manşet enflasyonun beklentilerle nispeten daha uyumlu bir görünüm izlediği Avro Bölgesi ve diğer gelişmiş ekonomiler, parasal gevşeme döngüsü açısından ABD’nin önünde yer almıştır. Birçok gelişmekte olan ülke merkez bankaları ise dışsal riskler nedeniyle politika faiz oranlarını düşürme konusunda temkinli davranmaya devam etmektedir.

Küresel salgın öncesi yirmi yıllık dönemde dünya büyümesi ortalama yüzde 3,7 iken son yıllardaki makroekonomik gelişmelere paralel olarak, 2024 yılında yüzde 3,3 oranıyla tarihsel ortalamaların altında büyüme kaydedilmiştir. Dünya ekonomisinin Uluslararası Para Fonu (IMF) tahminlerine göre 2025 yılında bir önceki yılın da altında kalarak yüzde 3,0 oranında büyümesi, 2026 yılında benzer bir görünümle yüzde 3,1 oranında büyüme kaydetmesi beklenmektedir.

Ülkelere göre incelendiğinde, 2024 yılında ABD ekonomisi güçlü iç talep sayesinde yüzde 2,8 ile görece yüksek bir büyüme kaydederken Avro Bölgesinde büyüme yüzde 0,9 ile sınırlı düzeyde kalmış, özellikle imalat sanayiindeki durgunluk ve yüksek enerji maliyetleri büyümeyi baskılamıştır. Çin ekonomisi ihracattaki artışa rağmen zayıf iç talep ve gayrimenkul sektöründeki sorunlara bağlı olarak yüzde 5,0 oranında büyüme kaydetmiştir. 2024 yılında yüzde 1,8 oranında büyüyen

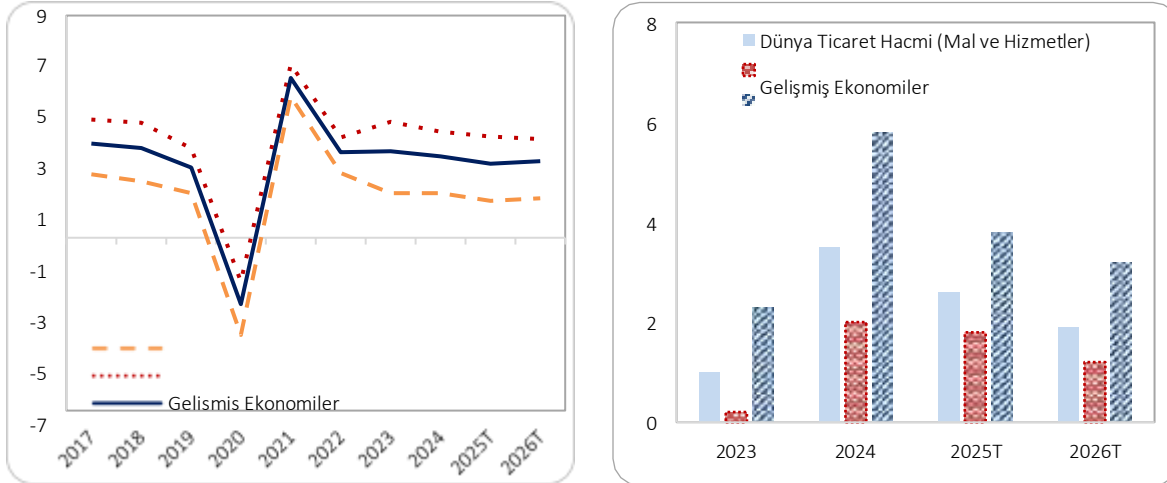


gelişmiş ekonomilerin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,5 ve yüzde 1,6 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Türkiye'nin önemli ticaret ortağı olan Avro Bölgesinin 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 1,0 ve yüzde 1,2 oranında, Almanya'nın yüzde 0,1 ve yüzde 0,9 oranında büyümesi öngörülmektedir. Aynı dönemde Birleşik Krallık'ın sırasıyla yüzde 1,2 ve yüzde 1,4 oranında büyümesi beklenirken Japonya'nın yüzde 0,7 ve yüzde 0,5 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir. ABD'nin ise 2025 yılında yüzde 1,9 oranında büyümesi öngörülmekteyken 2026 yılında yüzde 2,0 oranında büyüyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılında yüzde 4,3 büyüyen gelişmekte olan ülkelerin 2025 ve 2026 yıllarında IMF tahminlerine göre yüzde 4,1 ve yüzde 4,0 oranlarında büyümesi beklenmektedir. Gelişmekte olan ülkeler arasında öncü konumda olan Çin'in 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla yüzde 4,8 ve yüzde 4,2 oranında, Hindistan'ın ise her iki yılda yüzde 6,4 oranında büyümesi öngörülmektedir. Çin ekonomisi son dönemlerde artan teşvikler, iyileşen tüketici güveni ve güçlü dış talepten olumlu etkilenmiş ve beklentilere yakın bir performans sergilemiştir. Ancak gayrimenkul sektöründeki kırılma noktaları gibi devam eden yapısal sorunlar ve ticaret gerilimleri Çin ekonomisinde aşağı yönlü baskı oluşturmaktadır.

Enflasyon oranlarının birçok ekonomide hedef seviyelere yaklaşması ve bazı ülkelerde iktisadi faaliyette yavaşlamanın belirginleşmesi, küresel finansal koşullarda sınırlı bir gevşemeye zemin hazırlamıştır. Bununla birlikte, ticaret politikalarındaki belirsizlikler, özellikle büyük ekonomiler arasında devam eden tarife gerilimleri ve korumacı eğilimler, küresel ekonomik görünüm üzerinde baskı oluşturmaktadır. Süregelen jeopolitik gelişmelerin yanı sıra, emtia fiyatlarındaki oynaklık ve para politikası adımlarının hızı ile zamanlaması, önümüzdeki dönemde ülkelerin büyüme performansını ve finansal istikrarını etkilemeye devam edecektir.

Grafik 1: Küresel Büyüme ve Küresel Ticaret Hacmi Artışı (Yüzde)



Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin

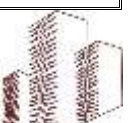
2025 yılı küresel iktisadi faaliyet görünümünde bir önceki yıla kıyasla yaşanan kısmi yavaşlama ve artan belirsizliklerle dünya ticaret hacmi artış hızındaki yavaşlamanın daha da belirginleşmesi öngörülmektedir. 2024 yılında mal ve hizmet ticaret hacmindeki artış, küresel düzeyde yüzde 3,5, gelişmiş ülkelerde yüzde 2,0 iken yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,8 oranında kaydedilmiş olup 2025 yılında sırasıyla yüzde 2,6, yüzde 1,8 ve yüzde 3,8 oranlarında gerçekleşmesi tahmin edilmektedir. 2026 yılında ise küresel mal ve hizmet ticaretindeki artış hızının tarifeler ve korumacılıktaki yükselişle beraber daha da yavaşlayarak yüzde 1,9 olması beklenmektedir. Bu dönemde mal ve hizmet ticaret hacmi artış hızının gelişmiş ülkelerde yüzde 1,2 oranına, yükselen ve gelişmekte olan ekonomilerde ise yüzde 3,2 oranına gerilemesi tahmin edilmektedir.



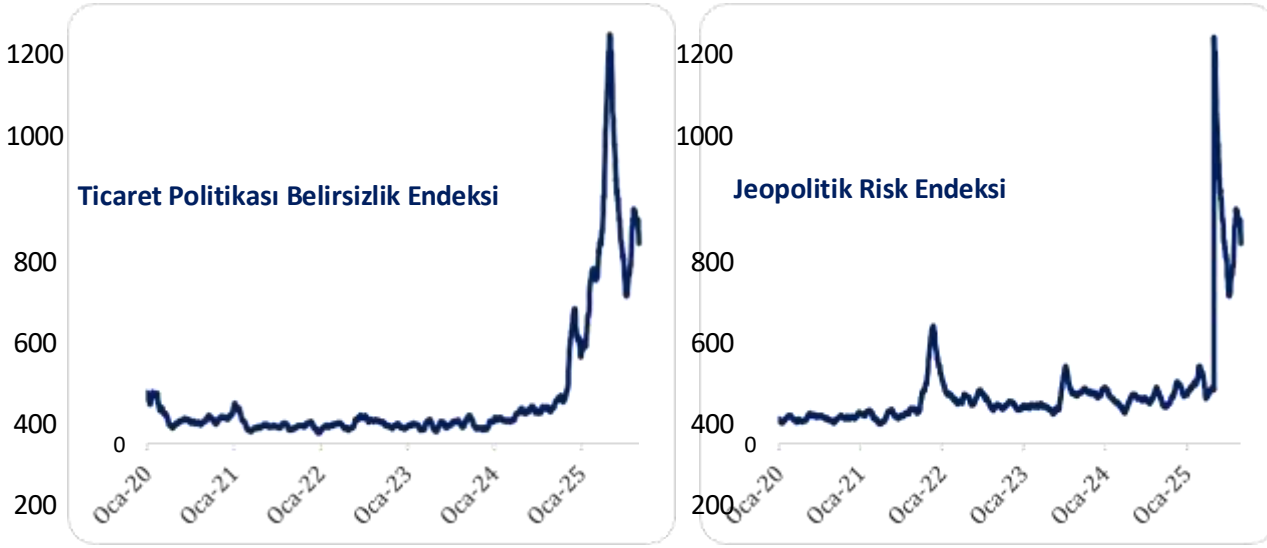
Tablo 1: Küresel Ekonomik Görünüm (Yüzde Değişim)

	2023	2024	2025T	2026T
Küresel Hâsıla	3,5	3,3	3,0	3,1
Gelişmiş Ekonomiler	1,8	1,8	1,5	1,6
ABD	2,9	2,8	1,9	2,0
Avro Bölgesi	0,5	0,9	1,0	1,2
Almanya	-0,3	-0,2	0,1	0,9
Diğer Gelişmiş Ekonomiler	1,9	2,2	1,6	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	4,7	4,3	4,1	4,0
Yükselen ve Gelişmekte Olan Asya	6,1	5,3	5,1	4,7
Çin	5,4	5,0	4,8	4,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Avrupa	3,6	3,5	1,8	2,2
Orta Doğu ve Orta Asya	2,4	2,4	3,4	3,5
Sahra-Altı Afrika	3,6	4,0	4,0	4,3
Dünya Ticaret Hacmi (Mal ve Hizmetler)	1,0	3,5	2,6	1,9
Gelişmiş Ekonomiler	0,2	2,0	1,8	1,2
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	2,3	5,8	3,8	3,2
Emtia Fiyatları				
Petrol	-16,4	-1,8	-13,9	-5,7
Yakıt Dışı (Dünya Emtia İthalat Ağırlıklarına Göre Ort.)	-5,7	3,7	7,9	2,0
Tüketici Fiyatları	6,6	5,6	4,2	3,6
Gelişmiş Ekonomiler	4,6	2,6	2,5	2,1
Yükselen ve Gelişmekte Olan Ekonomiler	8,0	7,7	5,4	4,5
Kaynak: IMF Küresel Ekonomik Görünüm (Temmuz 2025), T: Tahmin				

2024 yılında küresel düzeyde talepteki zayıf seyir emtia fiyatlarında aşağı yönlü baskı oluşturmuştur. Özellikle enerji fiyatları, Rusya-Ukrayna savaşıyla zirve seviyeleri gördükten sonra gerileyerek salgın öncesi fiyat seviyesine yakınsamış ancak yıl ortasında başta Gazze'deki katliamlar ve On İki Gün Savaşı olmak üzere Orta Doğu'da yaşanan İsrail kaynaklı gerilimler nedeniyle kısa süreli artışlar görülmüştür. 2025 yılına gelindiğinde ise emtia fiyatları genel olarak ılımlı bir seyir izlemekte olup küresel ticaret akımlarında gözlenen öne çekilmiş talep ve stoklama davranışları, bazı alt gruplarda geçici dalgalanmalara yol açmıştır. Küresel navlun fiyatlarında 2025 yılının ilk yarısında kısmi artışlar gözlenmiş, ikinci çeyrekte bu eğilim yavaşlamıştır. 2025 yılında emtia fiyatları, özellikle enerji ve gıda alt gruplarında, manşet enflasyonun düşüşüne katkı sunarken hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir enflasyondaki gerilemeyi sınırlamaya devam etmiştir. Önümüzdeki dönemde küresel talebin görünümü, ticaret politikalarının ve jeopolitik risklerin seyri, başta enerji olmak üzere emtia fiyatlarında belirleyici unsurlar olacaktır.



Grafik 2: Ticaret Politikası ve Jeopolitik Belirsizlik Endeksi



Kaynak: Ticaret Politikası Belirsizliğinin Ekonomik Etkileri, Caldara vd. (2020); Jeopolitik Risk Endeksi

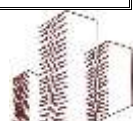
Sıkı finansal koşullarla gerileme kaydeden küresel enflasyon, özellikle hizmet fiyatlarındaki dirençli seyir nedeniyle hedef seviyelere tam olarak yakınsayamamıştır. 2025 yılında zayıflayan özel tüketim ve yatırımlar manşet enflasyonda düşüşü desteklerken çekirdek enflasyon birçok gelişmiş ve gelişmekte olan ekonomide yüksek kalmaya devam etmektedir. Bu durum, tarifelerin olası etkileriyle birlikte önümüzdeki dönemde enflasyona dair endişeleri canlı tutmaktadır.

Bu çerçevede, merkez bankaları 2025'in ilk yarısında temkinli bir duruş sergilemiş ancak bazı gelişmiş ülkelerde sınırlı faiz indirimlerine gidilmiştir. ABD Merkez Bankası yılın ilk yarısında politika faiz oranını sabit tutarak yılın ikinci yarısında kademeli faiz indirimi sinyali vermiş, Avrupa Merkez Bankası ise politika faizini sınırlı oranda düşürmüştür. Çin'de parasal gevşeme ve mali teşvikler devam ederken Japonya faiz artırımlarını kontrollü biçimde sürdürmektedir. Gelişmekte olan ülkelerde ise faiz indirimlerine dair adımlar büyük ölçüde sınırlı kalmıştır. Mevcut sıkı finansal koşullar ve politika belirsizlikleri altında, küresel enflasyonun 2024 yılına göre düşüş göstereceği ancak bazı ekonomilerde hedeflerin üzerinde kalmayı sürdüreceği öngörülmektedir. IMF'nin 2025 yılı tahminine göre enflasyonun gelişmiş ekonomilerde yüzde 2,5 ve yükselen piyasalar ve gelişmekte olan ekonomilerde yüzde 5,4 olması öngörülmektedir. Küresel enflasyonun ise 2025 ve 2026 yıllarında sırasıyla ortalama yüzde 4,2 ve yüzde 3,6 oranında gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

Önümüzdeki dönemde, jeopolitik gerilimlerin ve ekonomi politikası belirsizliklerinin, küresel ticarete korumacılık eğilimlerini ve tedarik zincirlerinde bozulmaları besleme olasılığı hâlen devam etmektedir. Ayrıca, finansal koşullarda sıkılaştırmanın seyri ve beklenen gevşeme döngüsünün takvimi, küresel risk iştahı ve gelişmekte olan ülkelere yönelik sermaye akımları üzerinde belirleyici olacaktır. Son olarak, iklim değişikliğine bağlı kuraklık gibi doğal afetlerin sıklığının artması ve boyutlarının büyümesi küresel enflasyon beklentilerinde arz yönlü bozulmalara neden olabilecektir. Orta Vadeli Program (2026-2028)'in makroekonomik politika çerçevesi ortaya konulurken söz konusu aşağı ve yukarı yönlü riskler dikkate alınmış, hedefler belirlenirken ihtiyatlı bir yaklaşım benimsenmiştir.

Türkiye Ekonomisindeki Gelişmeler

Küresel ölçekte devam eden enflasyonla mücadele politikalarının etkisiyle dış talebin zayıf seyrettiği, jeopolitik gerilimlerin sürdüğü ve finansal koşulların nispeten sıkı seyrettiği 2024 yılında, Türkiye ekonomisi dezenflasyon sürecine uyumlu şekilde büyümesini sürdürmüştür. Uygulamaya konulan sıkı para ve maliye politikaları ile 2024 yılı Haziran ayından itibaren fiyatlar genel seviyesindeki artış hızı yavaşlamaya başlamıştır. 2023 yılında yaşanan deprem felaketinin yol açtığı hasarın giderilmesine yönelik uygulanan tedbirlere ve yürütülen yeniden yapılanma faaliyetlerine 2024 yılında da devam edilmiştir. Böylece 2024 yılı boyunca inşaat yatırımları güçlü seyretmiş ve sabit sermaye yatırımları bir önceki



yıla kıyasla ivme kaybetmesine rağmen artış eğilimini sürdürmüştür. Yılın ikinci yarısında sıkı para ve maliye politikası uygulamalarının kararlılıkla devam etmesiyle birlikte özel tüketimin artış hızı azalmış ve büyüme kompozisyonundaki dengelenmeyle dezenflasyon süreci desteklenmiştir. Böylelikle, Türkiye ekonomisi 2024 yılında küresel ve bölgesel ölçekte artan belirsizliklerle birlikte devam eden zayıf dış talep koşulları ve finansal sıkılaşmaya rağmen dayanıklılığını koruyarak yılın tamamında yüzde 3,3 oranında büyüme kaydetmiştir.

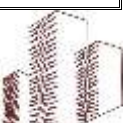
2024 yılında milli gelir iktisadi faaliyet kollarına göre incelendiğinde, yıl genelinde inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesine en fazla katkı sağlayan üretim sektörü olmaya devam etmiştir. 2024 yılının tamamında inşaat dâhil hizmetler sektörü ve sanayi sırasıyla yüzde 3,6 ve yüzde 0,2 oranlarında katma değer artışı göstermiş olup bu sektörlerin büyümeye katkıları ise sırasıyla 2,3 puan ve 0,04 puan olmuştur. Ayrıca inşaat sektörü, beş yıllık daralmanın ardından deprem bölgesindeki yeniden yapılanma faaliyetlerinin de etkisiyle 2023 yılında yeniden canlanmış ve 2024 yılında ivme kazanarak yüzde 9,9 oranında güçlü bir büyüme kaydetmiştir. Diğer taraftan, tarım sektörü önceki yıldaki seyrinin aksine yıl genelinde yüzde 5,1 oranında artış kaydederek büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

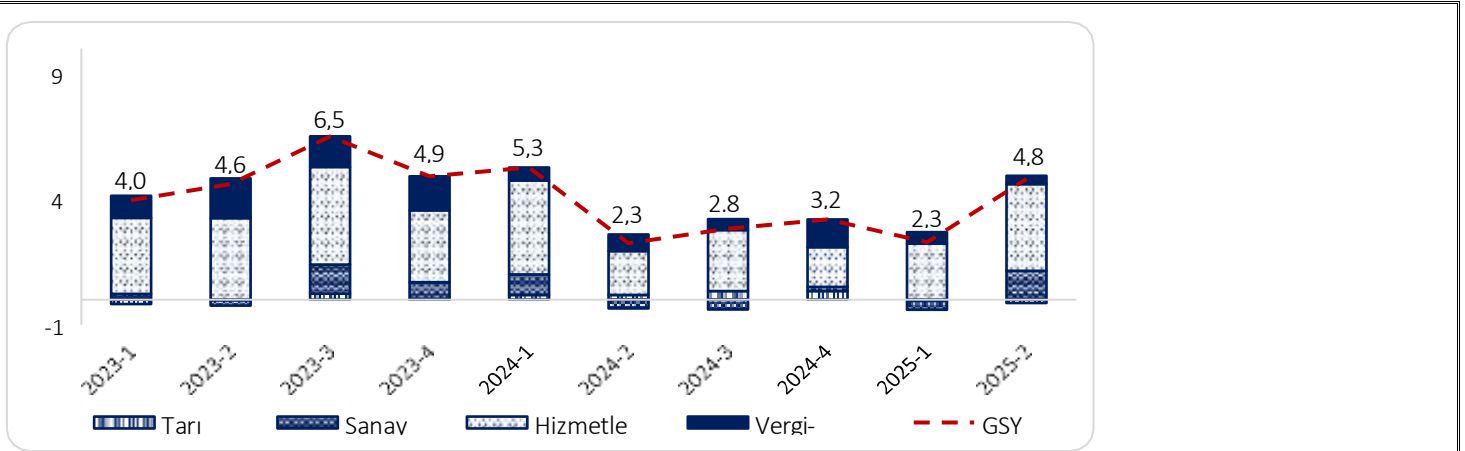
Türkiye ekonomisi 2024 yılının ilk yarısında ılımlı bir performans sergileyerek yıllık bazda yüzde 3,7 oranında büyümüştür. Bu dönemde ivme kaybetmekle birlikte inşaat dâhil hizmetler sektörü milli gelir büyümesinin temel sürükleyicisi olurken sanayi sektörü sıkı politikalara rağmen milli gelire sınırlı oranda pozitif katkıda bulunmuştur. Hizmetler sektörü yılın ilk yarısında bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,1 oranında artış kaydederken sanayi sektörü aynı dönemde yüzde 1,0 oranında büyümüştür. Bahse konu dönemde inşaat sektörü ile ticaret, ulaştırma ve konaklama hizmetleri ise sırasıyla yüzde 8,9 oranında ve yüzde 3,6 oranında büyüyerek iktisadi faaliyete katkı sunmaya devam etmiştir. Tarım sektörü ise yüzde 6,4 oranında artarak milli gelir büyümesine 0,2 puan katkı sağlamıştır.

2024 yılının ikinci yarısında ise milli gelir katma değer artışı, yüzde 3,0 seviyesinde gerçekleşerek iktisadi faaliyetin ivme kaybetmesine rağmen pozitif seyrini koruduğunu ortaya koymuştur. İnşaat dâhil hizmetler sektörü bu dönemde yüzde 3,2 oranında büyüyerek ekonomik aktivitenin lokomotifi olmaya devam etmiştir. Sanayi sektörü ise yüzde 0,6 oranında sınırlı bir daralma kaydetmiş ve büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Ayrıca, bu dönemde inşaat sektöründe büyüme hız kazanarak yüzde 10,9 oranında artış kaydetmiş olup deprem bölgesinde yürütülen yeniden yapılanma çalışmalarının büyüme üzerindeki olumlu etkisi sürmüştür. Tarım sektörü ise aynı dönemde ivme kazanarak yüzde 4,7 oranında artış kaydetmiş ve büyümeye 0,3 puan katkı sağlamıştır.

2025 yılının ilk çeyreğinde GSYH artış hızı yüzde 2,3 oranında gerçekleşmiş olup iktisadi faaliyet ılımlı seyretmiştir. Milli gelir üretim yönünden değerlendirildiğinde, inşaat dâhil hizmetler sektörü yüzde 3,4 oranında artış kaydederek büyümenin arkasındaki itici güç olmaya devam etmiştir. Bununla birlikte, sanayi katma değeri bu dönemde bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7 oranında daralmıştır. Tarım sektörü ise iklim koşulları nedeniyle yüzde 2,1 oranında daralarak artış eğilimini sonlandırmıştır.

2025 yılının ikinci çeyreğinde ise GSYH yüzde 4,8 oranında büyüme kaydederek bir miktar ivme kazanmıştır. Bu dönemde sanayi sektörü yüzde 6,1 oranında artış kaydederek büyümeye yüzde 1,2 puan katkıda bulunurken, inşaat dâhil hizmetler sektörü katma değeri yüzde 5,2 oranında artarak büyümeye 3,4 puan katkı sunmuştur. Tarım sektörü ise baz etkisi ve olumsuz iklim koşulları nedeniyle yüzde 3,5'lik daralma ile büyümeye 0,1 puan negatif katkıda bulunmuştur. Böylece, 2025 yılı ilk yarısındaki ekonomik büyüme yüzde 3,6 oranında gerçekleşmiştir.





Grafik 3: Üretim Yoluyla GSYH Büyümesi ve Sektörel Katkılar (Yüzde) Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Harcamalar yöntemiyle milli gelir incelendiğinde, 2024 yılında özel tüketim bir önceki yıla kıyasla ivme kaybetmiş olsa da ekonomik büyümenin ana sürükleyicisi olmaya devam etmiştir. Yüzde 4,3 oranındaki artışla büyümeye 3,0 puan katkı yapan özel tüketim, hanehalkı harcamalarındaki dirençli seyrin sürdüğüne işaret etmiştir. Sabit sermaye yatırımları yüzde 2,7 oranında artarak büyümeye 0,7 puan katkı sağlarken bu gelişmede özellikle inşaat yatırımlarındaki toparlanma etkili olmuştur. Kamu tüketimi ise yüzde 0,8'lik düşüşle büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Bu dönemde net mal ve hizmet ihracatı 1,0 puanlık pozitif katkısıyla dış talebin büyümeye destek verdiği bir kompozisyon ortaya koymuştur.

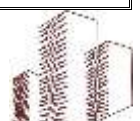
2024 yılının ilk yarısında, Türkiye ekonomisi iç talebin öncülüğünde büyümeyi sürdürmüştür. Özel tüketim harcamaları, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,7 oranında artarak büyümeye 3,2 puan katkı sağlamıştır. Aynı dönemde uygulanan dezenflasyonist politikaların da etkisiyle kamu tüketimi yüzde 0,4 oranında azalmış ve büyümeye 0,1 puanlık negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları, inşaat sektöründeki hareketliliğin etkisiyle yüzde 3,7 oranında artış göstermiş ve büyümeye 1,0 puan katkı yapmıştır. Son beş çeyrekte büyümeye negatif etkide bulunan net mal ve hizmet ihracatının 2024 yılı ilk yarısında ise katkısı pozitif 1,4 puan olarak gerçekleşmiştir.

2024 yılının ikinci yarısında ise özel tüketim, ilk yarıya kıyasla bir miktar ivme kaybetmiş, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 4,0 oranında artarak büyümeye 2,7 puan katkı sunmuştur. Kamu tüketimi aynı dönemde yüzde 1,1 oranında azalarak ekonomik büyümeye 0,1 puan negatif etkide bulunmuştur. Toplam sabit sermaye yatırımları ise bir önceki yılın aynı dönemine göre inşaat yatırımlarının yüzde 9,6'lık güçlü büyümesiyle birlikte yüzde 1,8 oranında artmış ve büyümeye 0,4 puanlık katkıda bulunmuştur.

2025 yılının ilk çeyreğinde, fiyat istikrarını önceliklendiren politikaların devamıyla büyüme kompozisyonunda iç talep dengelenmiş olmakla birlikte belirleyici olmayı sürdürmüştür. Bu dönemde özel tüketim harcamaları yıllık bazda yüzde 1,6 artarak büyümeye 1,1 puan katkı sağlamış, sabit sermaye yatırımlarındaki yüzde 1,8'lik artış ise 0,5 puanlık katkıyla iç talep kaynaklı toparlanmayı desteklemiştir. Böylece toplam yurt içi talebin büyümeye katkısı 2,8 puan düzeyinde gerçekleşmiştir. Dış ticaret açısından değerlendirildiğinde, küresel ticaret politikalarındaki belirsizliğe bağlı olarak ihracattaki sınırlı artış ve ithalattaki ivmelenme ile birlikte net mal ve hizmet ihracatı büyümeye 0,5 puan negatif etkide bulunmuştur.

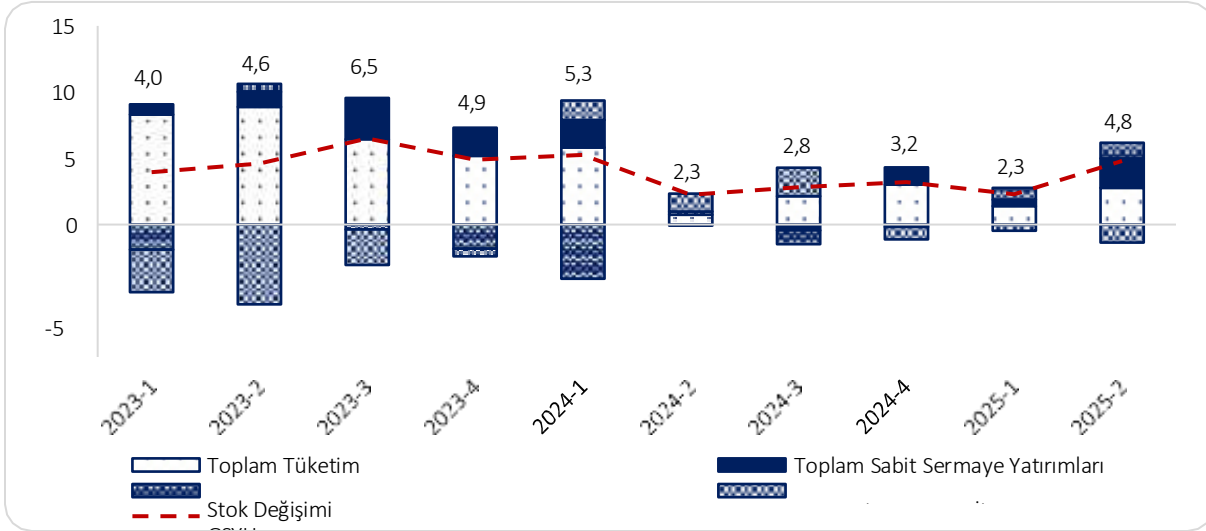
2025 yılı ikinci çeyreğinde özel tüketim harcamaları yüzde 5,1 oranında artarken, kamu harcamalarında yüzde 5,2 oranında düşüş yaşanmıştır. 2025 yılı ikinci çeyreğinde toplam tüketim büyümesi yüzde 3,5 oranında kaydedilirken sabit sermaye yatırımlarının büyümesi ise yüzde 8,8 oranında gerçekleşmiştir. İkinci çeyrek itibarıyla makine-teçhizat yatırımları da yüzde 9,3 oranında belirgin bir artış kaydetmiştir. Toplam yurt içi talep büyümeye 6,2 puan katkı sağlarken ana ihracat pazarlarında süregelen zayıf dış talep koşulları ve küresel ölçekte artan korumacılık politikalarının etkisiyle net mal ve hizmet ihracatının büyümeye 1,4 puan negatif etkide bulunduğu görülmüştür. Bu çerçevede, yılın ikinci çeyreğinde yıllık GSYH artışı yüzde 4,8 seviyesinde gerçekleşmiştir.

2025 yılının ikinci yarısına yönelik tahminler, büyümenin dengeli bir görünüm sergileyeceğine işaret etmektedir. Sıkı



parasal ve mali duruşun etkisiyle, iç talebin daha ılımlı bir patikada seyretmesi beklenirken, kamu harcamalarının büyümeyi destekleyici yöndeki katkısının sınırlı kalacağı öngörülmektedir. Dış talep tarafında ise, artan jeopolitik belirsizlikler ve küresel ticaret politikalarındaki kısıtlayıcı eğilimlerin, ihracatın büyümeye olan katkısını sınırlandırmaya devam etmesi beklenmektedir. Bu doğrultuda, yılın ikinci yarısında ekonomik büyümenin önceki yıla kıyasla daha dengeli bir yapıda sürmesi, 2025 yılı genelinde ise yüzde 3,3 seviyesinde gerçekleşmesi öngörülmektedir.

Grafik 4: Harcama Yoluyla GSYH Büyümesi ve Bileşen Katkıları (Yüzde Puan)



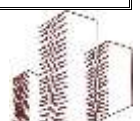
Kaynak: TÜİK, SBB hesaplamaları

Üretim faktörlerinin büyümeye katkısı incelendiğinde, 2024 yılında yüzde 3,3 oranında gerçekleşen büyümeye en büyük katkının sermaye stoku ve istihdamdan sağlandığı görülmektedir. 2025 yılında ise büyümenin temel belirleyicilerinin toplam faktör verimliliği ve sermaye stoku artışı olması beklenmektedir. 2025 yılında gerçekleşecek yüzde 3,3 büyümeye sermaye stoku ve toplam faktör verimliliğinin sırasıyla 1,3 puan ve 2,0 puan katkı vermesi beklenmektedir.

Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki



oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

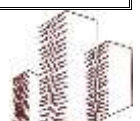
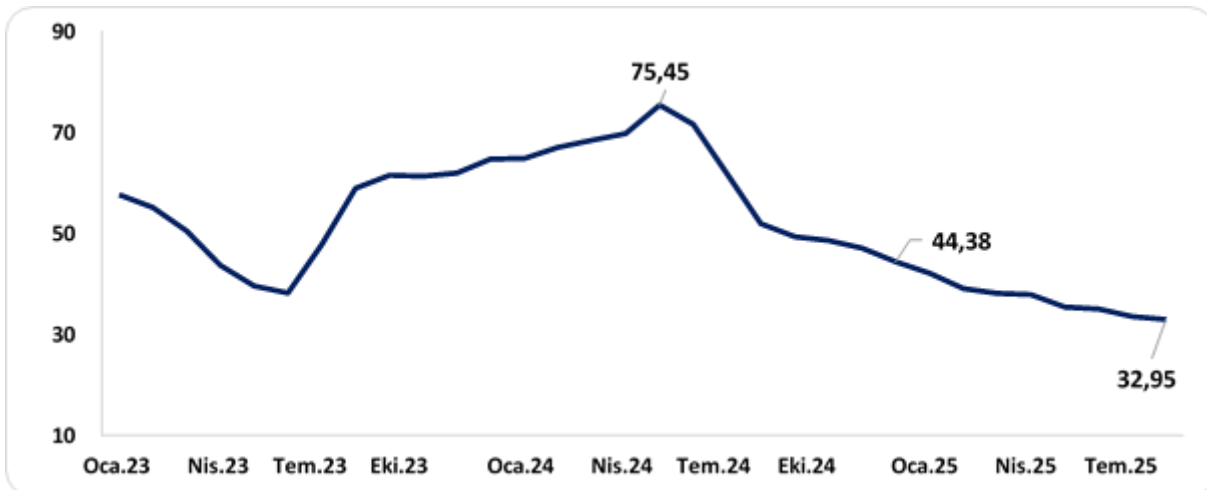
Parasal koşullardaki sıkılaştırmanın olumsuz etkilerine rağmen istihdam, 2024 yılında güçlü seyrini sürdürmüş, yıllık istihdam artışı 988 bin olurken istihdam oranı 1,2 puan artmıştır. İlgili dönemde tüm sektörlerde istihdam artarken, tarımda 132 bin, sanayide 35 bin, hizmetlerde 656 bin ve inşaatda 165 bin kişilik ilave istihdam sağlanmıştır. Yüzde 49,1'ini kadınların oluşturduğu işgücündeki 837 bin kişilik artış, işgücüne katılım oranını yüzde 54,2 seviyesine taşımıştır. Bu doğrultuda işgücüne katılım ve istihdam oranları, serinin güncellendiği 2005 yılından bu yana en yüksek seviyelerine ulaşmıştır. İşsizlik oranı ise bir önceki yıla göre 0,7 puan azalarak yüzde 8,7 seviyesine gerilemiş, böylece yüzde 9,3 olarak öngörülen OVP (2025-2027) tahmininin altında gerçekleşmiştir.

Enflasyonla mücadele sürecinde 2025 yılının ilk yarısında mevsimsel etkilerinden arındırılmış istihdam 261 bin kişi azalırken işgücüne katılım oranı 0,6 puan azalarak yüzde 53,5 olmuştur. Aynı dönemde, işsizlik oranı 2024 yılı dördüncü çeyreğine göre değişmeyerek yüzde 8,6 seviyesinde gerçekleşmiştir. 2025 yılı genelinde, istihdam ve işgücüne katılım oranında düşüş beklenmekle birlikte işsizlik oranının yüzde 8,5 seviyesine gerileyeceği tahmin edilmektedir.

2024 yılı başlarında tüketici fiyat artışlarında maliyet yönlü gelişmelerin yanı sıra ücret ayarlamaları ile geçmiş enflasyona endeksleme eğilimi belirleyici olmuştur. Bu dönemde enerji fiyatlarındaki 25 m³'e kadar bedelsiz doğal gaz kullanımına yönelik düzenlemenin sona ermesiyle oluşan baz etkisi kaynaklı yükseliş ve başta kira olmak üzere hizmet enflasyonundaki atalet, manşet enflasyon üzerindeki baskıları artırmıştır. Haziran ayından itibaren dezenflasyon süreci başlamış, üçüncü çeyrekte enflasyon görünümünde belirgin bir iyileşme kaydedilmiştir. Bu dönemde Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir, emtia fiyatlarındaki ılımlı görünüm ve talep koşullarındaki zayıflama enflasyondaki düşüşe katkı sağlamıştır. Yılın son çeyreğinde dezenflasyon süreci ivme kazanırken, geçici arz koşullarına bağlı olarak gıda fiyatlarındaki oynaklık manşet enflasyondaki iyileşmeyi sınırlamıştır. Aralık ayında belirgin yavaşlamayla birlikte yıl sonunda TÜFE yıllık artış oranı yüzde 44,4 olarak gerçekleşerek Mayıs ayından itibaren 31,1 puanlık düşüş kaydetmiştir.

2025 yılı Ocak-Ağustos döneminde TÜFE birikimli artışı yüzde 21,5 olarak gerçekleşmiştir. Bu dönemde, hizmet grubu fiyat gelişmeleri temel belirleyici olmuştur. Diğer taraftan, gıda fiyatlarında enflasyonist baskıların azaldığı gözlenmiş olmakla beraber, olumsuz iklim koşullarına bağlı arz yönlü gelişmeler bu görünümü bir miktar sınırlamıştır. Döviz kurunda sağlanan istikrar ise temel mal fiyatlarındaki artışı sınırlayarak tüketici enflasyonunun seyrinde etkili olmuştur.

Dezenflasyon süreci, sürdürülen sıkı para politikası duruşu, Türk lirasındaki görece istikrarlı seyir ve ekonomi politikaları arasındaki eşgüdümün güçlenmesiyle kesintisiz olarak devam etmiş, Ağustos 2025 itibarıyla TÜFE yıllık artış oranı yüzde 32,95 seviyesine gerilemiştir. Alt gruplar itibarıyla değerlendirildiğinde, yıllık enflasyondaki yavaşlamaya en yüksek katkı gıda ve hizmet gruplarından gelirken, temel mallar grubu bu kalemleri izlemiştir.



Grafik 6: TÜFE Yıllık Artışı (Yüzde) Kaynak: TÜİK

Para politikasında sürdürülen kararlı duruş, maliye politikasının güçlü desteği ve arz yönlü politikaların etkisiyle, yurt içi talebin dengelenmesi, döviz kurundaki istikrarlı görünüm ve enflasyon beklentilerindeki iyileşmenin devam etmesi sonucunda, aylık enflasyonun ana eğilimindeki düşüşün yılın geri kalanında da sürmesi beklenmektedir. Bu çerçevede, TÜFE yıllık artış oranının yıl sonunda yüzde 28,5 seviyesine gerileyeceği öngörülmektedir.

2024 yılında küresel ticarete gözlenen toparlanma süreci, hizmet ticaretindeki güçlü artışla desteklenirken, mal ticaretinde daha sınırlı bir büyüme gerçekleşmiştir. Başta Avrupa olmak üzere ana ihracat pazarlarımızda ekonomik faaliyetin kademeli olarak canlanması ve dış talepteki artış, ihracatımıza olumlu yansımıştır. Türkiye, bu dönemde uyguladığı ihracat odaklı politikalar, pazar çeşitlendirme stratejileri ve rekabet gücünü artırmaya yönelik yapısal adımlar sayesinde küresel ticaretteki ivmeden fayda sağlamış, bu doğrultuda ihracatını artırarak dünya mal ihracatındaki payını yüzde 1,07 seviyesinde sürdürmüştür. Bu dönemde mal ihracatımız bir önceki yıla göre yüzde 2,4 oranında artarak 261,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir.

2024 yılında toplam mal ithalatı, enerji ve altın ithalatındaki aşağı yönlü görünümün de etkisiyle bir önceki yıla göre yüzde 5 oranında düşüş kaydetmiştir. Bu kapsamda, 2024 yılında ithalat, 344 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiştir. Seyahat gelirleri ise 2024 yılında yükseliş eğilimini sürdürerek bir önceki yıla göre yüzde 12,5 oranında artışla 56,3 milyar dolar seviyesine yükselmiştir.

Bu gelişmelerin sonucunda, 2024 yılında 10,2 milyar dolar seviyesinde kaydedilen cari işlemler açığı, GSYH'ya oranla yüzde 0,8 ile OVP (2025-2027) tahmininin altında kalmıştır.

2024 yılında, bir önceki yıla benzer şekilde doğrudan yatırımlar, portföy yatırımları ve diğer yatırımlar kalemlerinde net sermaye girişleri gerçekleşmiştir. Buna karşılık, net hata ve noksan kalemi kaynaklı sermaye hareketlerinde ise 2024 yılında bir önceki yıla göre net çıkış yönünde artış kaydedilmiştir.

2025 yılının ilk yedi ayında ihracat, bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 5,1 oranında artarak 156,3 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Bu artışta, küresel ticaretteki yavaşlamaya rağmen ihracat miktar endeksindeki yükselişin yanı sıra ihracat birim değerindeki artış da belirleyici olmuştur. 2025 yılı ihracatının yüzde 4,6 oranında artarak 273,8 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi tahmin edilmektedir.

2025 yılının ilk yedi ayında ithalat bir önceki yılın aynı dönemine göre yüzde 6,9 oranında artarak 212,2 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmiş olup 2025 yıl genelinde ithalatın yüzde 6,7 oranında artarak 367 milyar dolar seviyesinde kaydedileceği tahmin edilmektedir.

Seyahat gelirleri ise, 2025 yılının ilk 6 ayında yüzde 7,9 oranında artarak 23,8 milyar dolar seviyesine yükselmiş olup yıllıklandırılmış olarak 2024 yılının Haziran ayına göre yüzde 10,5 oranında artışla 58,1 milyar dolar seviyesine ulaşmıştır. Yılın kalan aylarında seyahat gelirlerinin ılımlı oranda yükselerek OVP (2025-2027) hedefinin üzerine çıkması ve 2025 yılında 60 milyar dolar seviyesinde gerçekleşmesi beklenmektedir.

Söz konusu gelişmeler ışığında, cari işlemler açığının 2025 yılında OVP (2025-2027) tahminlerine göre daha düşük seviyede, 22,6 milyar dolar olarak kaydedilmesi öngörülmektedir. 2025 yılı cari işlemler açığının GSYH'ya oranının yüzde 1,4 seviyesinde gerçekleşmesi, enerji hariç cari işlemler dengesinin ise GSYH'ya oranla yüzde 1,7 fazla vermesi öngörülmektedir.

Sıkı para politikasıyla beraber parasal aktarım mekanizmasını güçlendirmek ve TL'ye geçişi teşvik etmek amacıyla atılan makroihtiyati politika adımları dezenflasyon sürecini desteklemiştir. Bu çerçevede, kredi büyümesi sınırlandırılarak enflasyonla uyumlu seviyelerde seyretmesi sağlanmış ve TL finansal varlık ağırlığı artmaya devam etmiştir. Firmaların yabancı para (YP) kredi riskini azaltmak amacıyla YP kredi büyüme hızına ilişkin sınır tedrici olarak düşürülerek Mart 2025'te aylık yüzde 0,5 seviyesine getirilmiştir. Ayrıca YP kredi büyüme sınırından istisna tutulan kredilerin kapsamı da daraltılmıştır. Söz konusu önlemler neticesinde kur etkisinden arındırılmış ve yıllıklandırılmış YP ticari kredi artışı Ağustos ayı itibarıyla yüzde 18,4 seviyesine gerilemiştir. Ocak ayında TL kredi büyümesine getirilen sınırların farklılaştırılmasıyla



TL/YP kredi değişimleri arasındaki fark TL krediler lehine açılmaya başlamıştır. Ağustos ayı itibarıyla TL ticari kredi artışı yüzde 32,9 seviyesinde seyretmiştir. Tüketici kredilerinde, makroihtiyati tedbirlerin yanı sıra sıkı finansal koşulların etkisiyle yıl başından itibaren dengelenme süreci gözlenmiştir.

Bankacılık sektörünün takibe dönüşüm oranı, iktisadi faaliyetteki dengelenmeye de bağlı olarak Temmuz 2025 tarihi itibarıyla geçen yılın aynı dönemine göre yüzde 1,7'den yüzde 2,2'ye yükselmiştir. Bu artışta, tüketici kredileri ve kredi kartlarının alacak bakiyesindeki yükseliş etkili olurken alt kırılıma bakıldığında en fazla artışın ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartı alacak bakiyelerinde gerçekleştiği görülmüştür. Son dönemde yaşanan bu artışa bağlı olarak BDDK, 2024 Eylül ve 2025 Temmuz aylarında, dönem borcu kısmen ya da tamamen ödenmemiş ihtiyaç kredileri ile bireysel kredi kartlarına yeniden yapılandırma imkânı getirmiştir. Yapılandırma düzenlemesinin ilerleyen süreçte, tahsili geciken ihtiyaç kredileri ve bireysel kredi kartlarının banka bilançolarının aktif kalitesine yönelik oluşturacağı riski azaltması beklenmektedir. Buna ilaveten ayrılan yüksek karşılık oranları ve bankaların güçlü sermaye yapısı finansal piyasalar açısından riskleri sınırlandırmaktadır.

BDDK'nın, Sermaye Yeterliliği Rasyosu (SYR) hesaplamasında kullanılan döviz alış kurlarını artırıcı yönde kararı 2025 yılı Ocak ayı itibarıyla uygulanmaya başlanmış, karar sektörün SYR'sinde bir miktar gerilemeye neden olmuştur. Diğer taraftan, uzun süredir nakdi ticari kredilere uygulanmakta olan yüksek risk ağırlıklarına son verilmiş, kararın sektör SYR'si üzerinde artırıcı yönde etkisi olmuştur. Aralık 2024 itibarıyla söz konusu düzenlemelerin öncesinde yüzde 19,7 seviyesinde bulunan sektör SYR'si, Temmuz 2025 tarihi itibarıyla yüzde 18,2 seviyesinde kaydedilmiştir. Söz konusu rasyo, Basel kriterlerine göre belirlenen yüzde 8'lik yasal alt sınırın ve BDDK'nın yüzde 12 olarak belirlediği hedef oranın üzerinde seyretmeye devam etmektedir.

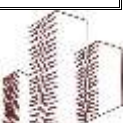
KKM uygulamasından çıkış stratejisi kapsamında, daha önce sağlanan desteklerin tedricen azaltılmasıyla birlikte KKM bakiyesi hızla düşüş eğilimine girmiştir. Ağustos 2025 tarihi itibarıyla toplam KKM bakiyesi geçen yılın aynı dönemine kıyasla 47 milyar dolardan 9,7 milyar dolara gerilemiştir. TL dönüşümlü KKM bakiyesi Aralık 2024 tarihinde sıfırlanmış olup kalan bakiye yalnızca döviz dönüşümlü hesaplardan oluşmaktadır. TL mevduat tercihlerindeki artışla birlikte KKM'den YP mevduata geçişler sınırlı kalmış, TL cinsi mevduatın payı (KKM dâhil) yüzde 62,3'e yükselerek dolarizasyon eğiliminde azalış gözlenmiştir. 23 Ağustos 2025'te KKM hesaplarının açma ve yenileme işlemleri sonlandırılmıştır.

Bankacılık sektörünün likidite göstergeleri, yabancı para pozisyonu ve kaldıraç oranı da sürdürülebilir seviyelerde seyretmekte olup Basel standartlarına uyumlu likidite karşılama oranı yükümlülüğü tüm bankalar tarafından yerine getirilmektedir. Ayrıca bankacılık sisteminin likidite dayanıklılığını artırmada önemli bir adım olan net istikrarlı fonlama oranı uygulaması, sektördeki likidite riskine karşı ilave güvence sağlamıştır.

Finansal istikrarın güçlenmesiyle Şubat 2025 itibarıyla 244 baz puana kadar düşen Türkiye'nin kredi risk primi (CDS), küresel ticarete artan gerilimlerin ve yurt içi gelişmelerin etkisiyle Nisan ayında 378 puan seviyelerinde seyretmiş, devam eden dönemde kaydedilen olumlu gelişmelerle 270 baz puan seviyesinin altına gerilemiştir.

Pay senedi piyasalarında, yılın ilk sekiz ayında yabancı yatırımcı ilgisi geçen yılın aynı dönemine göre toparlanma kaydetmiş ve toplam 1.950 milyon dolar düzeyinde yabancı yatırım girişi olmuştur. Söz konusu dönemde yerli yatırımcı ilgisi ılımlı düzeylerde gerçekleşerek 2025 yılı Ağustos ayı itibarıyla yerli yatırımcı sayısı 6 milyonun üzerinde kaydedilmiştir. BİST 100 Endeksinde ise yılın ilk çeyreğinde 11 bin seviyesine yaklaşılırken ilerleyen dönemlerde küresel piyasalarda yaşanan belirsizliklerin risk iştahını düşürmesine paralel olarak aşağı yönlü hareketler görülmüştür. Buna karşın enflasyonun ve faiz oranlarının gerileyeceği beklentisiyle Endekste tekrar 11 bin puan seviyelerinde yukarı yönlü seyir sürmektedir. Pay senedi piyasalarının arz tarafında ise firmaların özkaynak finansmanını yılın ilk iki ayında gerçekleştirdikleri gözlenmiştir. 2025 yılının ilk altı ayı itibarıyla yapılan 12 adet halka arzın toplam büyüklüğü 28,5 milyar TL olarak gerçekleşmiştir.

Uluslararası karşılaştırmalarda, Türkiye'nin borçluluk göstergeleri düşük seviyelerde seyretmeye devam etmektedir. Uluslararası Ödemeler Bankası (BIS) verilerine göre, 2024 yılında kamu borcunun milli gelire oranı bir önceki yıla kıyasla 4,8 puan gerileyerek yüzde 24,8 olmuştur. Bu seviye, gelişmekte olan ülkelerin yüzde 70,5'lik ve gelişmiş ülkelerin yüzde



104,7'lik ortalamalarının oldukça altındadır. Benzer şekilde hanehalkı borçluluğu da uluslararası ortalamaların belirgin biçimde altında seyretmektedir. 2024 yılında Türkiye'de hanehalkı borcunun GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 1,2 puan düşerek yüzde 9,7'ye gerilemiştir. Aynı dönemde gelişmekte olan ülkelerin ortalaması yüzde 46,6, gelişmiş ülkelerin ortalaması ise yüzde 67,0 olarak gerçekleşmiştir.

Türkiye'de reel sektör borcunun GSYH'ya oranı da gelişmekte olan ülke ortalamalarının belirgin şekilde altında seyretmiştir. Nitekim 2024 yılı sonunda söz konusu oran, 2023 yılına göre 8,5 puan azalarak yüzde 38,5'e gerilemiştir. Aynı dönemde Çin hariç gelişmekte olan ülkelerde reel sektör borcunun GSYH'ya oranı yüzde 56,5 olarak gerçekleşmiştir. Ayrıca reel sektör firmalarının net döviz pozisyon açığı Haziran 2025 itibarıyla 2024 yıl sonuna göre 38 milyar dolar artış göstermiştir. Bu artışta firmaların yurt içi ve yurt dışı döviz kredilerindeki yükseliş etkili olmuştur. Kısa vadeli döviz pozisyonu fazlası ise aynı dönemde gerileyerek 4,5 milyar dolar olarak kaydedilmiştir.

2024 yılında kamu kesimi borçlanma gereğinin GSYH'ya oranı bir önceki yıla göre 0,3 puan artarak yüzde 5,8 düzeyinde gerçekleşmiştir. Aynı dönemde, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranı ise 4,6 puan azalış göstererek yüzde 24 düzeyinde gerçekleşmiştir.

2025 yılında merkezi yönetim bütçe açığının GSYH'ya oranının yüzde 3,6 düzeyinde gerçekleşmesi beklenmektedir. Depremlerde hasar gören bölgelerin yeniden imarı amacıyla 2025 yılında 489 milyar TL harcama yapılacağı öngörülmektedir. Bu doğrultuda, 2025 yıl sonunda deprem harcamaları hariç bütçe açığının GSYH'ya oranla yüzde 2,8 olarak gerçekleşeceği tahmin edilmektedir.

2025 yılında, bir önceki yıla göre, genel devlet toplam gelirlerinin GSYH'ya oranının 0,4 puan artması, genel devlet toplam harcamalarının ise 1,1 puan azalması beklenmektedir. Aynı dönemde, genel devlet yatırım harcamalarının 0,2 puan, transfer harcamalarının 0,9 puan azalması öngörülmektedir. Bu çerçevede, GSYH'ya oran olarak genel devlet açığının bir önceki yıla göre 1,5 puan azalarak yüzde 3,1, genel devlet faiz dışı fazlasının ise yüzde 0,3 olarak gerçekleşmesi beklenmektedir.

2025 yılında kamu kesimi genel dengesinin GSYH'nın yüzde 3,5'i oranında açık vermesi, AB tanımlı genel yönetim borç stokunun GSYH'ya oranının ise yüzde 24,6 olması beklenmektedir.

2024 yıl sonu TÜFE artış oranı %44,4 olarak gerçekleşmiştir. Ekonomi yönetimince 2025 yıl sonu TÜFE artış oranının %28,5, 2026 yıl sonu TÜFE artış oranının %16, 2027 yıl sonu TÜFE artış oranının %9, 2028 yıl sonu TÜFE artış oranının %8 olarak gerçekleşmesi hedeflenmiştir.

4.3. Değerleme İşlemini Olumsuz Yönde Etkileyen veya Sınırlayan Faktörler

Değerleme işlemi olumsuz yönde etkileyen ve sınırlayan herhangi bir faktör bulunmamaktadır.

4.4. Gayrimenkulün Yapısal, İnşaat Özellikleri

Yapı tarzı	Betonarme <input checked="" type="checkbox"/>	Çelik <input type="checkbox"/>	Yığma <input type="checkbox"/>	Prefabrik <input type="checkbox"/>
İnşaat Nizamı	Ayrık Nizam	Güvenlik	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Yapım yılı	2023	Otopark	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Elektrik	Şebeke	Yüzme Havuzu	Var <input type="checkbox"/>	Yok <input checked="" type="checkbox"/>
Su	Şebeke	Asansör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Kanalizasyon	Şebeke	Yangın Merdiveni	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>
Doğalgaz	Şebeke	Dış Cephe	Alüminyum Panel Kaplama	
Su Deposu-Hid.	Var	Çatı Tipi	Teras Çatı	
Yangın Tesisatı	Sprinker	Jeneratör	Var <input checked="" type="checkbox"/>	Yok <input type="checkbox"/>



4.5. Fiziksel Değerlemede Baz Alınan Veriler

Bölgede yer alan benzer nitelikteki taşınmazın;

- Konum ve cephe özellikleri,
- Ulaşım imkanları,
- Cephe özellikleri baz alınmıştır.

4.6. Gayrimenkulün Teknik Özellikleri ve Değerlemede Baz Alınan Veriler

Konum Özelliği	: Konut Bölgesi
Yapılaşma Yoğunluğu	: % 100
Çevresel Gelişim Hızı	: Yüksek
Yapılaşma Türü	: Parsel Bazlı
İnşaat Tarzı	: Betonarme
İnşaat Nizamı	: Ayrık
Binanın Kat Adedi	: 7
Yapı Sınıfı	: 4/A
Deprem Bölgesi	: 1. Derece
Deprem Hasar Durumu	: Hasarsız
Onarım/Güçlendirme	: Yok
İskan Belgesi	: Var
Yaşı	: 1
Malzeme Durumu	: Orta
İşçilik Durumu	: Orta
Elektrik	: Şebeke
Su	: Şebeke
Kanalizasyon	: Şebeke
Otopark	: Var
Asansör	: Var
Jeneratör	: Var
Güvenlik	: Var
Yangın Merdiveni	: Var

4.7. Taşınmazın Değerine Etken Faktörler

Olumlu Etkenler:

- Prestijli ve tercih edilen bölgede yer alması
- Caddebostan Sahili Parkı'na yakın konumda yer alması
- Ana ulaşım bağlantılarına yakın olması

Olumsuz Etkenler:

- Piyasalarda yaşanan değişkenlikler

4.8. Değerleme İşleminde Kullanılan Varsayımlar ve Bunların Kullanılma Nedenleri

Değerleme çalışmasında değer takdiri mevcut alanlar ve mevcut satışlar ile kiralamarlar dikkate alınarak yapılmıştır.

- Alıcı ve satıcı makul ve mantıklı hareket etmektedir.



- Taraflar değerlendirme konusu gayrimenkul ile ilgili her konuda tam bilgi sahibidirler ve kendilerine azami faydayı sağlayacak şekilde hareket etmektedirler.
- Gayrimenkulün satışı için makul bir süre tanınmıştır.
- Ödeme nakit veya benzeri araçlarla peşin olarak yapılmaktadır.
- Gayrimenkulün alım satım işlemi sırasında gerekebilecek finansman piyasa faiz oranları üzerinden gerçekleştirilmektedir.

4.9. Değerlemede ve Proje Geliştirmede Kullanılan Yöntemler

Ülkemizde kullanılabilir olan üç farklı değerlendirme yöntemi bulunmaktadır. Bu yöntemler sırasıyla “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı”, “Gelir İndirgeme Yaklaşımı” ve “Maliyet Yaklaşımı” yöntemleridir.

4.9.1 Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı

Bu karşılaştırmalı yaklaşım benzer veya ikame mülklerin satışını ve ilgili piyasa verilerini dikkate alır ve karşılaştırmaya dayalı bir işlemde değer takdiri yapar. Genel olarak değerlemesi yapılan mülk, açık piyasada gerçekleştirilen benzer mülklerin satışlarıyla karşılaştırılır. İstenen fiyatlar ve verilen teklifler de dikkate alınabilir.

4.9.2 Gelir İndirgeme Yaklaşımı

Taşınmazın değeri yalnızca getirmesi mümkün olan gelirlere göre saptanabiliyorsa, sürüm bedellerinin bulunması için gelir kapitalizasyonu yöntemi kullanılır. Bu yöntemde, üzerinde yapı bulunan bir taşınmazın değerinin belirlenmesinde ölçüt, elde edilebilecek net gelirdir. Bu net gelir; yapı, yapıya ilişkin diğer yapısal tesisler ve arsa payından oluşur. İlgili gayrimenkulün gelirinin yıllar itibari ile nasıl bir gelişme ve değişim izleyebileceği, gerekli çalışmalar sonucu tahmin edilerek, genel giderler, işletme maliyetleri, vergiler, işletme sermaye ihtiyaçları ve yatırım harcamaları düşüldükten sonra taşınmaz gelir değerine ulaşılır. Taşınmaz gelir değerinin yerel piyasa koşullarına uygun hale getirilmesi için gerekli artırım ve azaltım işlemleri yapılarak sürüm değeri elde edilir.

4.9.3 Maliyet Yaklaşımı

Bu yöntemde var olan bir yapının günümüz ekonomik koşulları altında yeniden inşa edilme maliyeti gayrimenkulün değerlendirilmesi için baz kabul edilir. Bu anlamda maliyet yaklaşımının ana ilkesi kullanım değeri ile açıklanabilir. Kullanım değeri ise “hiçbir şahıs ona istek duymasa veya onun değerini bilmese bile malın gerçek bir değeri vardır” şeklinde tanımlanmaktadır.

Bu yöntemde gayrimenkulün önemli bir kalan ekonomik ömür beklentisine sahip olduğu kabul edilir. Bu nedenle gayrimenkulün değerinin fiziki yıpranmadan fonksiyonel ve ekonomik açıdan demode olmasından dolayı zamanla azalacağı varsayılır. Bir başka deyişle mevcut bir gayrimenkulün bina değerinin hiçbir zaman yeniden inşa etme maliyetinden fazla olamayacağı kabul edilir.

4.10. Değerleme Çalışmasında Kullanılan Yöntemler ve Bu Yöntemlerin Seçilmesinin Nedenleri

Değerleme çalışmasında, taşınmaz için önemli ölçüde benzerlik taşıyan varlıkların aktif olarak işlem görmesi, önemli ölçüde benzer varlıklar ile ilgili sık yapılan güncel gözlemlenebilir işlemlerin söz konusu olması nedeniyle, değer tespitinde pazar araştırması yapılarak yeterli sayı ve nitelikte emsal bulunarak “Emsal Karşılaştırma Yaklaşımı” kullanılmıştır.

4.11. Üzerinde Proje Geliştirilen Arsaların Boş Arazi ve Proje Değeri

Konu çalışma üzerinde proje geliştirilen bir arsa çalışması değildir. Bölgede müteahhit girişimi, yapılaşma bulunmamaktadır. Proje geliştirme ile ilgili herhangi bir çalışma yapılmamıştır.

4.12. Nakit / Gelir Akımları Analizi

Konu çalışma nakit/gelir akışına esas bir çalışma değildir. Belirtilen modele esas çalışma yapılmamıştır.



4.13. Maliyet Oluşumları Analizi

Konu çalışma maliyet oluşumları analizine esas bir çalışmadır. Belirtilen modele esas çalışma yapılmıştır.

4.14. Değerlemede Esas Alınan Satış Örnekleri ve Bunların Seçilme Nedenleri

Arsa Emsalleri

ARSA SATILIK EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI	PAZARLIKLI FİYATI	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
1	Remax Mutlu	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Kozyatağı Mahallesi, 1054 ada 38 parselde konumlu olduğu beyan edilen, 596 m ² alanlı imarlı arsa 200.000.000,-₺ bedelle satılık olup, 185.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	200.000.000,00 ₺	185.000.000,00 ₺	596,00 m ²	310.402,68 ₺/m ²
	0505 875 08 08					
2	Coldwell Banker Mayor	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Suadiye Mahallesi, 648 ada 16 parselde konumlu olduğu beyan edilen, 144 m ² alanlı imarlı arsa 45.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 43.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	45.500.000,00 ₺	43.500.000,00 ₺	144,00 m ²	302.083,33 ₺/m ²
	0538 526 11 00					
3	Artemin Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Suadiye Mahallesi, 649 ada 48 parselde konumlu olduğu beyan edilen, 152 m ² alanlı imarlı arsa 53.500.000,-₺ bedelle satılık olup, 49.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	53.500.000,00 ₺	49.500.000,00 ₺	152,00 m ²	325.657,89 ₺/m ²
	0532 543 33 33					
4	Almila Real Estate	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Caddebostan Mahallesi konumlu olduğu beyan edilen, 1.172 m ² alanlı imarlı arsa 234.350.000,-₺ bedelle satılık olup, 220.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	235.350.000,00 ₺	220.000.000,00 ₺	1.172,00 m ²	187.713,31 ₺/m ²
	0544 635 46 19					

ARSA EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	SATILIK	SATILIK	SATILIK	SATILIK
NİTELİK	ARSA	ARSA	ARSA	ARSA
İLANA VEREN KİŞİ	REMAX MUTLU	COLDWELL BANKER MAYOR	ARTEMİN GAYRİMENKUL	ALMİLA REAL ESTATE
İLANA VEREN TELEFON NO	0505 875 08 08	0538 526 11 00	0532 543 33 33	0544 635 46 19
SATIŞ FİYATI (₺)	200.000.000 ₺	45.500.000 ₺	53.500.000 ₺	235.350.000 ₺
PAZARLIK ORANI	7,50%	4,40%	7,48%	6,52%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	185.000.000 ₺	43.500.000 ₺	49.500.000 ₺	220.000.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	596,00 m ²	144,00 m ²	152,00 m ²	1.172,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	310.402,68 ₺/m ²	302.083,33 ₺/m ²	325.657,89 ₺/m ²	187.713,31 ₺/m ²
KAKS DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KAKS DÜZELTMESİ	20%	20%	25%	25%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	KÜÇÜK	DAHA KÜÇÜK	DAHA KÜÇÜK	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	-5%	-15%	-15%	0%
KONUM DURUMU	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ	KÖTÜ
KONUM DÜZELTMESİ	25%	25%	25%	25%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	40%	30%	35%	50%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	434.563,76 ₺/m ²	392.708,33 ₺/m ²	439.638,16 ₺/m ²	281.569,97 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m ²)	387.120,05 ₺/m ²			

Elde edilen emsal bilgileri dikkate alındığında, değerlendirme konusu taşınmazın yer aldığı bölgede benze imarlı arsa ve yapı metrekare birim satış değerlerinin, taşınmazın konumu, cephesi, büyüklüğü gibi öz niteliklerine göre farklılıklar gösterdiği tespit edilmiştir.

Taşınmazın konumlu olduğu bölgede yapılan araştırma yapılmıştır. Taşınmazın yakın çevresinde konum imar lejantında KAKS: 2.07, Hmax: 52.50 m arazi yapılaşmaları yoğunluktadır ve oldukça nadir sıklıkta boş parsel bulunmaktadır. Bu tip parsellerde arsa m² birim fiyatlarının düzeltmeler sonrasında 280.000,-₺/m² - 435.000,-₺/m² fiyat aralığında bulunduğu ve ortalama arsa m² birim fiyatının 385.000,-₺/m² - 390.000,-₺/m² aralığında tespit edilmiştir.

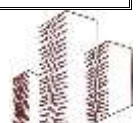


Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuş takdir edilen birim değerinde bu doğrultuda düzeltme yapılmıştır. Emsal Karşılaştırma Analizinde; pazarlık payı %4 ile %7,5 aralığında kabul edilmiştir. Taşınmazın değerlemesinde kullanılan şerefiye kriterleri ve metrekare birim fiyatları Raporun 6.2 'inci bölümünde açıklanmıştır.

Ofis Emsalleri

OFİS KİRALIK EMSAL TABLOSU						
EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Gökçe Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bölgede, ana cadde üzerinde bulunan binanın 1. katta, 170 m ² olduğu beyan edilen ancak 160 m ² olduğu düşünülen ofis 215.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 205.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	215.000 ₺	205.000 ₺	160,00 m ²	1.281,25 ₺/m ²
	0532 648 53 31					
2	Senkron Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bölgede bulunan binanın 6. katta, 190 m ² olduğu beyan edilen ancak 170 m ² olduğu düşünülen ofis 190.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 180.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	190.000 ₺	180.000 ₺	170,00 m ²	1.058,82 ₺/m ²
	0532 241 55 97					
3	Lacivertcadde	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bölgede bulunan binanın 1. katta, 300 m ² olduğu beyan edilen ancak 245 m ² olduğu düşünülen ofis 265.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup 250.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	265.000 ₺	250.000 ₺	245,00 m ²	1.020,41 ₺/m ²
	0538 546 22 96					
4	Maxwell Emlak	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bölgede, ana cadde üzerinde bulunan binanın giriş katta, 45 m ² olduğu beyan edilen ancak 40 m ² olduğu düşünülen ofis 80.000,-₺ bedel ile pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 75.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	80.000 ₺	75.000 ₺	40,00 m ²	1.875,00 ₺/m ²
	0553 799 70 50					

OFİS EMSAL ANALİZİ TABLOSU				
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	OFİS	OFİS	OFİS	OFİS
İLANA VEREN KİŞİ	GÖKÇE EMLAK	SENKRON GAYRİMENKUL	lacivertcadde	MAXWELL EMLAK
İLANA VEREN TELEFON NO	0532 648 53 31	0532 241 55 97	0538 546 22 96	0553 799 70 50
KİRALIK FİYATI (₺)	215.000 ₺	190.000 ₺	265.000 ₺	80.000 ₺
PAZARLIK ORANI	5%	5%	6%	6%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	205.000 ₺	180.000 ₺	250.000 ₺	75.000 ₺
BRÜT ALAN (m ²)	160,00 m ²	170,00 m ²	245,00 m ²	40,00 m ²
BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.281,25 ₺/m ²	1.058,82 ₺/m ²	1.020,41 ₺/m ²	1.875,00 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ	BAKIMSIZ
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	20%	20%	20%	20%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KAT DURUMU	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT	ARA KAT
KAT DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
KONUM DURUMU	İYİ	İYİ	İYİ	İYİ
KONUM DÜZELTMESİ	-5%	-5%	-5%	-5%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	15%	15%	15%	15%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/m ²)	1.473,44 ₺/m ²	1.217,65 ₺/m ²	1.173,47 ₺/m ²	2.156,25 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/m²)	1.505,20 ₺/m²			



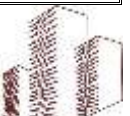
OTEL ODASI EMSALLERİ

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	ORTALAM FİYATI (₺)
1	Holiday Inn Otel	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgedeki otelde 24 m ² alanlı olarak beyan edilen 1 adet odanın sezonluk ortalama fiyatının 5.000 ₺/gün olduğu beyan edilmiştir. (Kahvaltı Dahil)	5.000,00 ₺	4.800,00 ₺
	0216 339 11 11			
2	Broyt Otel	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgedeki otelde 25 m ² alanlı olarak beyan edilen 1 adet odanın sezonluk ortalama fiyatının 4.500 ₺/gün olduğu beyan edilmiştir. (Kahvaltı Dahil)	4.500,00 ₺	
	0543 515 38 30			
3	Suadiye Otel	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgedeki otelde 25 m ² alanlı olarak beyan edilen 1 adet odanın sezonluk ortalama fiyatının 4.250 ₺/gün olduğu beyan edilmiştir. (Kahvaltı Dahil)	4.250,00 ₺	
	0216 445 84 24			
4	Wyndham Grand İstanbul Kalamış Marina Otel	Değerleme konusu taşınmazlarla aynı bölgedeki otelde 25 m ² alanlı olarak beyan edilen 1 adet odanın sezonluk ortalama fiyatının 5.450 ₺/gün olduğu beyan edilmiştir. (Kahvaltı Dahil)	5.450,00 ₺	
	0216 400 00 00			

Bina Emsalleri

BİNA EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	SATIŞ FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN (m ²)	ARSA ALANI (m ²)	BİRİM FİYAT (₺/m ²)
1	Fazilet Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Fenerbahçe Mahallesinde konumlu olup 350 m ² arsa alanlı ve 1.198 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 320.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 300.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	320.000.000 ₺	300.000.000 ₺	1.198 m ²	350 m ²	250.417,36 ₺/m ²
	0532 234 44 15						
2	Coldwell Banker Mayor	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Bostancı Mahallesinde konumlu olup 344 m ² arsa alanlı ve 742 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 250.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 230.000.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	250.000.000 ₺	230.000.000 ₺	742 m ²	344 m ²	309.973,05 ₺/m ²
	0538 526 11 00						
3	Ceki Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede, Bostancı Mahallesinde konumlu olup 327,25 m ² arsa alanlı ve 1.100 m ² kullanım alanlı olduğu beyan edilen bina 300.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 277.500.000,-₺ bedelle alınabileceği düşünülmektedir.	300.000.000 ₺	277.500.000 ₺	1.100 m ²	327 m ²	252.272,73 ₺/m ²
	0532 214 09 32						



BİNA ÇIKARMA YÖNTEMİ

KONU TAŞINMAZ BİNA ALANI (m²)		4.224,00 m ²		
KONU TAŞINMAZ ARSA ALANI (m²)		1.475,73 m ²		
KONU TAŞINMAZ KAKS		2,86		
EMSAL NO	EMSAL-1	EMSAL-2	EMSAL-3	
DURUM	SATILIK	SATILIK	SATILIK	
NİTELİK	BİNA	BİNA	BİNA	
TALEP EDİLEN FİYAT (₺)	320.000.000,00 ₺	250.000.000,00 ₺	300.000.000,00 ₺	
PAZARLIK PAYI (%)	6,25%	8,00%	7,50%	
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	300.000.000,00 ₺	230.000.000,00 ₺	277.500.000,00 ₺	
ARSA ALANI (m²)	350,00 m ²	344,00 m ²	327,25 m ²	
BİNA ALANI (m²)	1.198,00 m ²	742,00 m ²	1.100,00 m ²	
KAKS	3,42	2,16	3,36	
BİNA BİRİM FİYAT (₺/m²)	250.417 ₺/m ²	309.973 ₺/m ²	252.273 ₺/m ²	
YAPI SINIFI	4-A	4-A	4-A	
YAPI BİRİM FİYATI (₺/m²)	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²	21.500 ₺/m ²	
BİRİM MALİYETİNE GÖRE BİNA DEĞERİ (₺)	25.757.000,00 ₺	15.953.000,00 ₺	23.650.000,00 ₺	
MÜTEAHHİTLİK KAR ORANI (%)	30,00%	30,00%	30,00%	
MÜTEAHHİT KARI (₺)	90.000.000,00 ₺	69.000.000,00 ₺	83.250.000,00 ₺	
ARSA FİYATI (₺)	184.243.000,00 ₺	145.047.000,00 ₺	170.600.000,00 ₺	
ARSA BİRİM FİYAT (₺/m²)	526.409 ₺/m ²	421.648 ₺/m ²	521.314 ₺/m ²	
KONU TAŞINMAZA GÖRE ARSA BİRİM MALİYET ÇIKARMA	KAKS DÜZENLEME ARSA BİRİM FİYAT (₺/m²)	440.201 ₺/m ²	559.528 ₺/m ²	443.919 ₺/m ²
	ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	DAHA KÜÇÜK	DAHA KÜÇÜK	DAHA KÜÇÜK
	ALAN DÜZENLEME (%)	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
	KONUM DÜZENLEME (%)	0,00%	0,00%	0,00%
	TOPLAM DÜZENLEME (%)	-20,00%	-20,00%	-20,00%
	DÜZENLEME SONRASI ARSA BİRİM FİYATI (₺)	352.161 ₺/m ²	447.622 ₺/m ²	355.135 ₺/m ²
KONU TAŞINMAZA GÖRE BİNA BİRİM FİYAT ÇIKARMA	İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
	İÇ DEKORASYON DÜZENLEMESİ (%)	0,00%	0,00%	0,00%
	YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
	YAPI YAŞI DÜZENLEME (%)	0,00%	0,00%	0,00%
	KONUM DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER
	KONUM DÜZENLEME (%)	0,00%	0,00%	0,00%
	TOPLAM DÜZENLEME (%)	0,00%	0,00%	0,00%
DÜZENLEME SONRASI GÖRE BİRİM FİYAT (₺/m²)	250.417 ₺/m ²	309.973 ₺/m ²	252.273 ₺/m ²	
ORTALAMA ARSA BİRİM FİYAT		384.973 ₺/m²		
ORTALAMA BİNA BİRİM FİYAT		270.888 ₺/m²		

Müteahhit kar oranı, bölgedeki yüklenicilerle yapılan birebir görüşmelerden elde edilen veriler, son dönemde gerçekleştirilen benzer nitelikteki projelerin maliyet yapıları, finansman koşulları, satış hızları ve piyasa riskleri dikkate alınarak analiz edilmiştir. Bu kapsamda, projeye özgü maliyet yükü, finansman temininde karşılaşılan faiz oranları, satışa kadar geçen süre boyunca oluşabilecek finansman maliyetleri, piyasa talep dalgalanmaları ve yüklenici riskleri değerlendirilmiş; söz konusu unsurlar doğrultusunda ortalama müteahhit kar oranının %30 seviyesinde olduğu tespit edilmiştir.

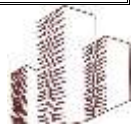


DÜKKAN KİRALIK EMSAL TABLOSU

EMSAL NO	İLAN VEREN KİŞİ	AÇIKLAMA	KİRALIK FİYATI (₺)	PAZARLIKLI FİYATI (₺)	BRÜT ALAN	BİRİM FİYAT
					(m ²)	(₺/ m ²)
1	Remax Mutlu	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 3 bölümlü ve 300 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 350.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 330.000,-₺ kısmen fazla istendiği için bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	350.000,00 ₺	330.000,00 ₺	300,00 m ²	1.100,00 ₺/m ²
	0505 875 08 08					
2	Remax Cadde	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 2 bölümlü ve 170 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 570.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup kısmen fazla istendiği için 520.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	570.000,00 ₺	520.000,00 ₺	170,00 m ²	3.058,82 ₺/m ²
	0532 337 22 11					
3	İc Partners Real Estate	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 3 bölümlü ve 115 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 300.000.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 270.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	300.000,00 ₺	270.000,00 ₺	115,00 m ²	2.347,83 ₺/m ²
	0532 404 07 90					
4	Coldwell Banker Unique Gayrimenkul	Değerleme konusu taşınmazla aynı bölgede bulunan 4 bölümlü ve 240 m ² alanlı olduğu beyan edilen dükkan 500.000,-₺ bedelle pazarlanmakta olup 465.000,-₺ bedelle kiralanabileceği düşünülmektedir.	500.000,00 ₺	465.000,00 ₺	240,00 m ²	1.937,50 ₺/m ²
	0549 543 33 93					

DÜKKAN EMSAL ANALİZİ TABLOSU

EMSAL NO	EMSAL-4	EMSAL-4	EMSAL-4	EMSAL-4
EMSAL DURUMU	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK	KİRALIK
NİTELİK	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN	DÜKKAN
İLANA VEREN KİŞİ	Remax Mutlu	Remax Cadde	İC Partners Real Estate	Coldwell Banker Unique Gayrimenkul
İLANA VEREN TELEFON NO	0505 875 08 08	0532 337 22 11	0532 404 07 90	0549 543 33 93
KİRALIK FİYATI (₺)	350.000 ₺	570.000 ₺	300.000 ₺	500.000 ₺
PAZARLIK ORANI	6%	9%	10%	7%
PAZARLIK SONRASI FİYAT (₺)	330.000 ₺	520.000 ₺	270.000 ₺	465.000 ₺
TOPLAM BRÜT ALAN (m ²)	300,00 m ²	170,00 m ²	115,00 m ²	240,00 m ²
DEPO ALANI (m ²) (1/4)	30,00 m ²	70,00 m ²	60,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİN KAT ALANI (m ²) (1/1)	150,00 m ²	70,00 m ²	30,00 m ²	145,00 m ²
YAN BAHÇE ALANI (m ²) (1/3)	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	50,00 m ²
BAHÇE ALANI (m ²) (1/2)	0,00 m ²	30,00 m ²	25,00 m ²	45,00 m ²
ASMA KAT ALANI (1/3)	120,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²
ZEMİNE İNDİRGENMİŞ ALAN	198 m ²	103 m ²	58 m ²	184 m ²
BİRİM FİYAT (₺/ m ²)	1.670,89 ₺/m ²	5.073,17 ₺/m ²	4.695,65 ₺/m ²	2.524,89 ₺/m ²
İÇ DEKORASYON DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
İÇ DEKORASYON DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
ALAN BÜYÜKLÜĞÜ	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
ALAN DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
YAPI YAŞI DURUMU	BENZER	BENZER	BENZER	BENZER
YAPI YAŞI DÜZELTMESİ	0%	0%	0%	0%
CEPHE DURUMU	BENZER	CADDE CEPHE	CADDE CEPHE	BENZER
CEPHE DÜZELTMESİ	0%	-10%	-10%	0%
TİCARİ POTANSİYEL DURUMU	BENZER	ÇOK YOĞUN	ÇOK YOĞUN	BENZER
TİCARİ POTANSİYEL DÜZELTMESİ	0%	-10%	-10%	0%
TOPLAM DÜZELTME ORANI	0%	-20%	-20%	0%
DÜZELTME SONRASI BİRİM FİYAT (₺/ m ²)	1.670,89 ₺/m ²	4.058,54 ₺/m ²	3.756,52 ₺/m ²	2.524,89 ₺/m ²
ORTALAMA BİRİM FİYAT (₺/ m²)	3.002,71 ₺/m²			



4.15. Kira Değeri Analizi ve Kullanılan Veriler

Doğrudan gelir indirgeme yöntemi ile bir yılın gelir beklentisi tahmin edilerek, taşınmazların toplam değeri bulunur. Bu yöntemde toplam değere ulaşmak için tek bir yılın geliri, mülkün kendini amorti etme süresi ile hesaplanan “kapitalizasyon oranı”na bölünür.

Kira birim fiyat farklılığında;

- Tipleri ve büyüklükleri,
- Sahip oldukları manzara,
- Buldukları blok konumları,
- Buldukları kat,
- Ünite niteliği,
- Cephe sayıları ve yönleri,
- Konum,

Özellikleri dikkate alınarak, pazar araştırması ile belirlenen taban kira değerleri üzerinden şerefiyeli kira değerleri hesaplanmıştır.

4.16. Gayrimenkul ve Buna Bağlı Hakların Hukuki Durumunun Analizi

Değerlemeye konusu taşınmaza ilişkin her herhangi bir olumsuz hukuki durum söz konusu değildir.

4.17.Boş Arazi ve Geliştirilmiş Proje Değeri Analizi, Kullanılan Veriler, Varsayımlar ve Sonuçlar

Değerleme konusu parsel üzerinde proje ve ruhsatları onaylı yapılar olması sebebiyle Proje Geliştirme çalışması yapılmamıştır.

4.18. Gayrimenkulün En Etkin ve Verimli Kullanım Analizi

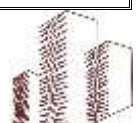
Niteliği gereği değerlendirme konusu taşınmazın imar durumuna göre mevcut kullanımının en etkin ve verimli kullanım olacağı düşünülmektedir.

4.19. Müşterek veya Bölünmüş Kısımların Değerleme Analizi

Taşınmaz tam hisseye sahip olup, Müşterek veya Bölünmüş Kısımlara Esas Değerleme Analizi söz konusu değildir.

4.20 Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi ile yapılacak projelerde emsal pay oranları

Hasılat paylaşımı veya kat karşılığı yöntemi söz konusu değildir.



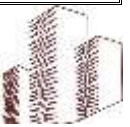
Bölüm 5

ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

- 5.1 Değerleme Metodlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri
- 5.2 Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri
- 5.3 Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu İle İlgili Genel Görüş
- 5.4 Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı İle İlgili Görüş

FORM

GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



5. ANALİZ SONUÇLARININ DEĞERLENDİRİLMESİ

5.1. Değerleme Metotlarının ve Analizlerinin Uyumlaştırılması, Nedenleri

Taşınmazın değerlemesinde, bölgede elde edilen güncel emsal bilgileri, konumu, kullanım alanı, mülkiyet durumu, amacına uygun kullanılabilirliği, fiziksel özellikleri, cephesi, altyapı ve ulaşım imkanları, emsallerin pazarlık payları gibi etkenler göz önüne alınarak değer tespiti yapılmıştır. Emsal karşılaştırma yaklaşımında emsal olarak alınan gayrimenkullerin ve değerlemesi yapılan taşınmazın tamamen aynı özelliklere sahip olmaması, yapı inşaat malzemesi, arsa alanı, konum ve şerefiye farkı göz önünde bulundurulmuştur.

5.2. Asgari Bilgilerden Raporda Yer Verilmeyenlerin Gerekçeleri

Tüm gerekçeler ilgili konu başlıklarının altında açıklanmıştır.

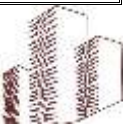
5.3. Gayrimenkulün Yasal Gereklilikleri, İzin ve Belgelerinin Durumu ile İlgili Genel Görüş

Değerleme konusu gayrimenkul ile ilgili olarak İmar Durum Belgesi, Yapı Ruhsatları ve Yapı Kullanma İzin Belgesi mevcut olup mevzuat uyarınca alınması gereken tüm izin ve belgeleri tamdır.

5.4. Gayrimenkulün, Gayrimenkul Yatırım Ortaklıkları Portföyüne Alınmasında Sermaye Piyasası Mevzuatı Çerçevesinde, Bir Engel Olup-Olmadığı ile İlgili Görüş

Taşınmazın, Sermaye Piyasası Mevzuatı çerçevesinde Gayrimenkul Yatırım Ortaklığı portföyünde bulundurulmasına engel oluşturacak bir durum tespit edilmemiştir.

Gayrimenkul Yatırım Ortakları için III 48.1 sayılı "Gayrimenkul Yatırım Ortaklıklarına İlişkin Esaslar Tebliği"nin 7.bölüm 22.maddesi 1.fıkrasının (b) "(Değişik:RG-2/1/2019-30643) Portföylerine alınacak her türlü bina ve benzeri yapılara ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınmış ve kat mülkiyetinin tesis edilmiş olması zorunludur. Ancak, mülkiyeti tek başına ya da başka kişilerle birlikte ortaklığa ait olan otel, alışveriş merkezi, iş merkezi, hastane, ticari depo, fabrika, ofis binası ve şube gibi yapıların, tamamının veya bölümlerinin yalnızca kira geliri elde etme amacıyla kullanılması halinde, anılan yapıya ilişkin olarak yapı kullanma izninin alınması ve tapu senedinde belirtilen niteliğinin taşınmazın mevcut durumuna uygun olması yeterli kabul edilir," bendi gereği taşınmazın tapudaki nitelikleriyle "Bina" başlığı altında GYO portföyde bulundurulmasında bir engel yoktur.

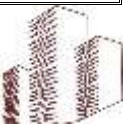


Bölüm 6

SONUÇ

- 6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanın Sonuç Cümlesi
- 6.2. Peşin satış fiyatı esas alınarak, Türk Lirası üzerinden nihai değer takdirinin yapılması,
- 6.3. Değerlemenin katma değer vergisi hariç yapılması ve ilgili katma değer vergisi tutarının da eklenerek toplam değere ulaşılması,
- 6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlendirilmesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dâhil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi.

FORM
GAYRİMENKUL DEĞERLEME VE
DANIŞMANLIK A.Ş.



6. SONUÇ

6.1. Sorumlu Değerleme Uzmanının Sonuç Cümlesi

Konu taşınmazın değerlemesinde emsal karşılaştırma ve maliyet yaklaşımı metodu yaklaşımının kullanılması uygun bulunmuş, diğer yöntemler imar mevzuatı çerçevesinde değerlendirilememiştir. Değerleme konusu taşınmazın konumu, çevresel özellikleri, yasal ve güncel durumu, günün geçerli piyasa rayiç fiyatlarına göre oluşturulan satış kabiliyeti ve emsal fiyatları göz önüne alınarak değerlendirme yapılmıştır.

Taşınmazın satış kabiliyeti "SATILABİLİR" durumdadır.

6.2. Peşin Satış Fiyatı Esas Alınarak, Türk Lirası Üzerinden Nihai Değer Takdirinin Yapılması

Maliyet Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılması planlanan bağımsız bölümlerin özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdiri yapılmıştır. Taşınmazın mevcut durumu, konum özellikleri dikkate alınarak değer takdir edilmiştir. Konu taşınmazın emsal analizi esas alınarak arsa birim m² değeri şerefiye eklenerek 387.500,00 ₺ hesaplanmıştır.

Çevre, Şehircilik ve İklim Değişikliği Bakanlığı tarafından yayımlanan "Mimarlık ve Mühendislik Hizmet Bedellerinin Hesabında Kullanılacak 2025 Yılı Yapı Yaklaşık Birim Maliyetleri Hakkında Tebliğ" uyarınca, V. Sınıf (B) Grubu yapılar için belirlenen yaklaşık birim maliyet 35.600,-₺/m²'dir. Ancak, Bakanlık tarafından yayınlanan tebliğin 2025 yılına ilişkin birim maliyet Ocak ayında açıklandığı için, güncel piyasa koşullarıyla uyumlu hale getirilmesi amacıyla gerekli revizyon yapılmış olup, yapının malzeme kalitesi, işçilik düzeyi vb. özellikleri dikkate alındığında yapı maliyeti 65.000,-₺/m² olarak dikkate alınmıştır.

Anılan Tebliğ'deki birim maliyetler, ruhsat ve proje bedellerinin hesaplanmasında kullanılmak üzere yaklaşık nitelikte olup, piyasa koşullarını, bölgesel fiyat farklılıklarını, malzeme kalitesi, işçilik standardı ve mekanik-elektrik donanım düzeylerini tam olarak yansıtmamaktadır.

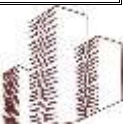
Değerlemeye konu taşınmaz, konaklama amaçlı misafirhane fonksiyonuna sahip olup; bu tür yapılarda oda ve ortak alanlarda kullanılan malzeme kalitesi, mekanik, elektrik, iklimlendirme ve yangın güvenliği sistemleri, donanım seviyesi, tesisat yoğunluğu ve iç mekân bitiş detayları konut tipi yapılara kıyasla daha üst düzeydedir. Bu durum, inşaat maliyetini tebliğde belirtilen standart yapı maliyetinin üzerinde bir seviyeye taşımaktadır.

Bu kapsamda yapılan piyasa araştırmaları, yüklenicilerle gerçekleştirilen görüşmeler ve bölgedeki benzer nitelikteki konaklama tesislerinin inşaat maliyet analizleri dikkate alınarak, söz konusu yapının 65.000,-₺/m² seviyesinde bir maliyet birimine sahip olduğu kanaatine varılmıştır.

MALİYET ANALİZİ						
AÇIKLAMA	ALAN	BİRİM FİYAT	AMORTİSMAN	AMORTİSMANLI BİRİM	TUTAR	TOPLAM DEĞER
1106/162 PARSEL (ARSA)	1.475,73 m ²	387.500 ₺/m ²		-	571.845.000,00 ₺	813.840.000,00 ₺
MİSAFİRHANE	3.723 m ²	65.000 ₺/m ²	0,00%	241.995.000,00 ₺	241.995.000,00 ₺	
ÇEVRE DÜZENİ, BAHÇE DUVARI, HARİCİ VE MÜTEFERRİK İŞLER						81.384.000,00 ₺
KDV HARİÇ TAKDİR EDİLEN DEĞER				895.224.000,00 ₺		

Kullanılan Kriterler

Bölgede yer alan satılık arsa nitelikli taşınmaz incelenmiş ve emlakçı görüşlerine de başvurulmuştur. Değerlemeye konu taşınmazın Kadıköy Belediyesi İmar Müdürlüğünde imar durumu incelenmiştir. Bölgede yapılaşmanın çok düşük olması ve bölgeye müteahhit talebinin düşük olması nedeni ile proje geliştirme işlemi uygulanamamıştır. Şerefiye çalışmasına konu olan taşınmaz için öncelikli olarak benzer tipte avantajlı-dezavantajlı arsalar göz önünde bulundurularak değere etki edebilecek kriterler belirlenmiştir.



Taşınmazın kira değeri belirlenirken kat alanı ve ticari potansiyelleri dikkate alınarak hesaplanmıştır. Bodrum kat ile çatı kat 1/3 oranında zemin kata indirgeme yapılırken, diğer tüm normal katlar ise 1/2 oranında zemin kata indirgenmiştir.

Değerleme çalışmasında, bölgeye ilişkin kapitalizasyon oranı (CAP Rate) %8 olarak dikkate alınmıştır. Kapitalizasyon oranı; yatırımın beklenen getirisi, taşınmazın risk profili, bölgedeki arz-talep dengesi, kira gelirlerinin sürekliliği, ekonomik istikrar düzeyi ve alternatif yatırım araçlarının getiri oranları dikkate alınarak belirlenmiştir. Söz konusu oran belirlenirken, benzer nitelikli ticari taşınmazlar üzerinde yapılan piyasa analizleri, bölgedeki kira çarpanları, yatırımcı talepleri ve güncel finansman koşulları (mevduat faiz oranları, kredi maliyetleri vb.) değerlendirilmiştir. Ayrıca, taşınmazın konumu, erişilebilirlik düzeyi, kira gelirinin sürdürülebilirliği ve bölgenin yatırım cazibesi de dikkate alınmıştır.

Bölge genelinde benzer fonksiyona sahip taşınmazlarda kapitalizasyon oranlarının %7 ile %9 aralığında seyrettiği göz önüne alındığında, bölge koşulları ve taşınmazın özellikleri itibarıyla %8 oranının makul ve piyasa gerçeklerine uygun olduğu kanaatine varılmıştır.

GELİR YÖNTEMİNE GÖRE TAŞINMAZIN TOPLAM DEĞERİ	
TAŞINMAZIN ALANI	3.723,00 m ²
TAŞINMAZIN KİRA BİRİM FİYATI	1.599,92 ₺/m ²
TAŞINMAZIN AYLIK KİRASI	5.956.500 ₺/Ay
TAŞINMAZIN YILLIK KİRASI	71.478.000 ₺/Ay
BÖLGE CAP-RATE	8,00%
GELİR YÖNTEMİNE ESAS TOPLAM DEĞERİ	893.475.000 ₺
TAKDİR EDİLMİŞ DEĞER	893.475.000 ₺

İndirgenmiş Nakit Akışlar Yaklaşımı

Pazar Yaklaşımı çerçevesinde, değerlendirme konusu taşınmaz üzerinde yapılmış olan yapıların özellikleri dikkate alınarak, piyasada yakın zamanda alım-satımına konu olmuş/satılık vaziyette olan emsal araştırmaları doğrultusunda değer takdirini yapılmakta olup, indirgenmiş nakit akışlar yöntemi raporda nihai değere ulaşılan yöntem olarak kullanılmamıştır.

Taşınmazın üzerinde yer alan iskanlı yapı 55 misafirhane odası olarak projelendirilmiştir. Bölgedeki araştırmada benzer tipte ve benzer koşullardaki konaklama tesislerinin günlük oda fiyatının ~4.800 ₺/Gün olduğu tespit edilmiştir. Bölgedeki diğer konaklama tesislerinin yaklaşık yıllık doluluk oranlarının %75 civarında olduğu öğrenilmiştir. Tesis daha çok misafirhane odaklı olacağından diğer gelir oranı %0 olarak alınmış, genel işletme gider tesis büyüklüğüne ve yakın konumdaki tesislere oranlandığında %40 olduğu tespit edilmiştir.

Otel Oda Sayısı	: 55	Artık Değer (Dönem Sonu Değer) =Son Yıl Giderlerden Arındırılmış Net Kar X 10 Yıllık Kapitalizasyon
Günlük Oda Geliri	: 4.800 ₺/Gün	
Yıllık Doluluk Oranı	: %75	
Diğer Gelirler Oranı	: %0	
Genel İşletme Gideri Oranı	: %40	
Kapitalizasyon Oranı	: % 20,50	

6.3. Değerlemenin Katma Değer Vergisi Hariç Yapılması ve İlgili Katma Değer Vergisi Tutarının da Eklenecek Toplam Değere Ulaşılması,

Kıymet takdirlerine etken oluşturan kıstasların her birinin gayrimenkulün değerine olan etkisi göz önünde bulundurularak çalışma sonuçlandırılmıştır.

DÖVİZ BAZINDA DEĞER			
NİTELİK	DEĞER	USD	EURO
Taşınmazın KDV Hariç Yasal Durum Değeri	895.224.000,00 ₺	21.257.260,09 \$	18.448.374,99 €
Taşınmazın KDV Dahil Yasal Durum Değeri	1.074.268.800,00 ₺	25.508.712,11 \$	22.138.049,99 €



Merkez bankasının 03.11.2025 taşınmazın değerlendirme günü olan gösterge niteliğindeki verileri esas alınmıştır.	42,1138 ₺	48,5259 ₺
--	-----------	-----------

6.4. Gayrimenkul projelerinin değerlemesinde, projenin değerlendirme tarihi itibarıyla bitirilmiş olması varsayımı ile Türk Lirası üzerinden ve ayrıca değerlendirme tarihi itibarıyla tamamlanmış kısmının arsa değeri dahil Türk Lirası üzerinden değerinin takdir edilmesi

Gayrimenkul projesi bu raporun konusu değildir. İş bu rapor 04.11.2025 tarihinde 77 sayfa hazırlanmış olup durumu ve kanaatimizi ifade eden gayrimenkul değerlendirme bilgilerinize saygı ile sunarız.

<p>Murat DİKİCİ Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 408701)</p>	<p>Fatih Orkun SAKALLI Lisanslı Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 407060)</p>	<p>Çetin BEĞİÇ Sorumlu Gayrimenkul Değerleme Uzmanı (SPK Lisans No: 400479)</p>
---	--	---

